



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Stadt Damme

Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer. pol. Donato Acocella
Marthe Schwarz, M.Sc. Raumplanung

Lörrach/ Dortmund, 06.06.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE	3
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	3
2.1.2 Sortimentsliste	4
2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	5
2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	9
2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	10
2.3 FAZIT	12
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	13
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	13
3.1.1 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung	14
3.1.2 Herkunftserfassung	15
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT	15
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	16
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes	17
3.2.3 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote	19
3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	22
3.2.4.1 Stärken und Schwächen	22
3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Passantensicht	24
3.2.6 Fazit	27
4. ABGRENZUNG UND STRUKTUR DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH	28
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	28
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	30
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	31
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Damme	31
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	33
4.3 FAZIT	38
5. BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE	39
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	43
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	44
5.3 FAZIT	46
6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	47
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES	50
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	50
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage	51
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	55



7.2 PROGNOSEERESULTS	58
7.2.1 Development game spaces overall	58
7.2.2 Sales area potentials according to center relevance: Spatial distribution of demand-side development game space	61
7.2.3 Summary prognosis result	65
8. INSTRUMENTAL CONCEPT FOR SPATIAL RETAIL TAXATION	67
8.1 CHECKING THE MERCHANDISE LIST	67
8.1.1 Criteria	68
8.1.2 Spatial distribution of merchandise in Damme	69
8.1.3 Proposal for a merchandise list	72
8.2 PRINCIPLES FOR SPATIAL RETAIL DEVELOPMENT	74
8.2.1 Dealing with center-relevant retail	77
8.2.2 Dealing with non-center-relevant retail	78
8.3 CHECKING THE PRINCIPLES FOR FINETAXATION OF RETAIL- AND SERVICE UTILITIES WITHIN THE CENTRAL SUPPLY AREA OF DAMME	80
8.4 SPATIAL DEVELOPMENT OPTIONS	83
8.4.1 Central supply area inner city (perspective)	83
8.4.2 Measures for development of the central supply area inner city ..	85
8.4.3 Significant integrated and non-integrated retail locations (perspective)	101
8.4.4 Near supply concept	102
8.4.5 Trade areas	104
8.5 APPROACH TO IMPLEMENTATION	105
8.5.1 Public information	105
8.5.2 Determining a merchandise list	106
8.5.3 Determining areas for eligibility of retail	106
8.5.4 Implementation of development goals	109
8.6 IMPLEMENTATION OF FINETAXATION OF RETAIL- AND SERVICE UTILITIES WITHIN THE CENTRAL SUPPLY AREA OF DAMME BY MEANS OF ZONING	110
GLOSSAR	112
ANHANG	116



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in der Stadt Damme.....	14
Tab. 2:	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Damme 1993 zu 2014.....	16
Tab. 3:	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Damme 2005 zu 2014.....	16
Tab. 4:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme	17
Tab. 5:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	55
Tab. 6:	Vorschlag für die Sortimentsliste für Damme	73
Tab. 7:	Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	76
Tab. 8:	Maßnahmenkatalog	100
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Damme: Anzahl und Verkaufsfläche	116
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Damme: Anzahl und Verkaufsfläche.....	116
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Damme.....	117
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Damme: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	118
Tab. A - 5:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet.....	119
Tab. A - 6:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €	120
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet	121
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....	122
Tab. A - 9:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....	123
Tab. A - 10:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet.....	124
Tab. A - 11:	Geschlechterverteilung der befragten Passanten	136
Tab. A - 12:	Altersverteilung der befragten Passanten.....	136
Tab. A - 13:	Altersverteilung der befragten Passanten nach Wohnort.....	136
Tab. A - 14:	Wohnort (Herkunft) der befragten Passanten.....	137
Tab. A - 15:	Anzahl der Passanten nach Befragungstagen und Standort der Befragung	137
Tab. A - 16:	Anzahl der Passanten nach Standort der Befragung	137
Tab. A - 17:	Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (gesamt).....	138
Tab. A - 18:	Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Standort der Befragung)	138
Tab. A - 19:	Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Wohnort)	139
Tab. A - 20:	Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen? (gesamt)	139
Tab. A - 21:	Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Wohnort)	140



Tab. A - 22:	Wenn Pkw: Wo haben Sie geparkt?.....	140
Tab. A - 23:	Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (gesamt)	140
Tab. A - 24:	Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (nach Standort der Befragung)	141
Tab. A - 25:	Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (nach Wohnort)	141
Tab. A - 26:	Wie oft kaufen Sie in Damme ein? (gesamt)	141
Tab. A - 27:	Wie oft kaufen Sie in Damme ein? (nach Wohnort)	142
Tab. A - 28:	Wie lange benötigen Sie normalerweise für einen Einkauf im Ortszentrum?	142
Tab. A - 29:	Warum kaufen Sie hier ein? (gesamt).....	143
Tab. A - 30:	Warum kaufen Sie hier ein? (nach Wohnort)	144
Tab. A - 31:	Was kaufen Sie hier (regelmäßig) ein?	145
Tab. A - 32:	Welche Sortimente fehlen in Damme?.....	146
Tab. A - 33:	Wo kaufen Sie in Damme sonst noch ein?	146
Tab. A - 34:	Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (gesamt)	147
Tab. A - 35:	Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (nach Wohnort)	147
Tab. A - 36:	Nutzen Sie das Internet? (gesamt)	147
Tab. A - 37:	Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (nach Altersgruppe).....	148
Tab. A - 38:	Welche Waren kaufen Sie bevorzugt im Internet ein?	148
Tab. A - 39:	Welche Plattform nutzen Sie?	149
Tab. A - 40:	Was finden Sie gut/schlecht in Damme?	149

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Bindungsquoten in der Stadt Damme nach Sortimenten (2014).....	18
Abb. 2:	Umsatzherkunft Stadt Damme	20
Abb. 3:	Verbleibquote der Stadt Damme	22
Abb. 4:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme aus Händlersicht	23
Abb. 5:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme aus Passantensicht	25
Abb. 6:	"Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme.....	32
Abb. 7:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Damme nach Standorttypen.....	43
Abb. 8:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Damme 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2030 (Prognosewerte).....	52
Abb. 9:	Einwohnerentwicklung im Landkreis Vechta und in der Stadt Damme 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2030 (Prognosewerte).....	53
Abb. 10:	Bindungsquoten in Damme nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose.....	57
Abb. 11:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm).59	



Abb. 12:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente.....	63
Abb. 13:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente	64
Abb. 14:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente	65
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Damme.....	70
Abb. 16:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Damme.....	72
A-Abb. 1:	Anzahl der Befragten nach Befragungstagen.....	125
A-Abb. 2:	Alter und Geschlecht der Befragten	126
A-Abb. 3:	Herkunft der Befragten.....	126
A-Abb. 4:	Besuchsmotivation (Mehrfachnennung möglich)	127
A-Abb. 5:	Besuchsmotivation nach Standort (Mehrfachnennung möglich).....	127
A-Abb. 6:	Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen?	128
A-Abb. 7:	Wo haben Sie geparkt?	128
A-Abb. 8:	Bewertung des Parkplatzangebotes – nach Standort	129
A-Abb. 9:	Häufigkeit des Einkaufs	129
A-Abb. 10:	Dauer des Einkaufs.....	130
A-Abb. 11:	Warum kaufen Sie in Damme ein? (Mehrfachnennung möglich).....	130
A-Abb. 12:	Welche Sortimente kaufen Sie in Damme ein? (Mehrfachnennung möglich).....	131
A-Abb. 13:	Welche Sortimente fehlen Ihnen in Damme? (Mehrfachnennung möglich) ..	131
A-Abb. 14:	Stärken und Defizite in Damme (Mehrfachnennung möglich).....	132
A-Abb. 15:	Nutzen Sie das Internet?	132
A-Abb. 16:	Nutzen Sie das Internet? – nach Alter	133
A-Abb. 17:	Welche Sortimente kaufen Sie im Internet ein? (Mehrfachnennung möglich).....	133
A-Abb. 18:	Welche Plattform nutzen Sie? (Mehrfachnennung möglich)	134
A-Abb. 19:	Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? (Mehrfachnennung möglich).....	134
A-Abb. 20:	Warum kaufen Sie außerhalb von Damme ein? (Mehrfachnennung möglich).....	135
A-Abb. 21:	Welche Sortimente kaufen Sie außerhalb von Damme ein? (Mehrfachnennung möglich).....	135

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Damme	21
Karte 2:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Damme und angrenzenden Bereichen.....	30
Karte 3:	Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Damme	31
Karte 4:	Vergleich Leerstände 2010 und 2014.....	36
Karte 5:	Wichtige Einzelhandelslagen in Damme	39
Karte 6:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Im Hofe	40
Karte 7:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Mühlenstraße ..	41



Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Wiesenstraße ..	42
Karte 9: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Damme	45
Karte 10: Vorschlag überarbeitete Geltungsbereiche der Grundsätze zur Feinststeuerung.....	82
Karte 11: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme.....	84
Karte 12: Gesamtübersicht Maßnahmen.....	85
Karte 13: Maßnahme Verbindung "Im Hofe" und Innenstadt ausbauen/ Synergieeffekte nutzen.....	88
Karte 14: Maßnahme Einbindung/ Steigerung der Attraktivität Kirchplatz	90
Karte 15: Maßnahme Baulücken schließen	91
Karte 16: Parkplatzsituation in Damme	93
Karte 17: Maßnahmen Parkplatzsituation.....	95
Karte 18: Maßnahmen Anbindung Krankenhaus an die Innenstadt/ Große Straße.....	96

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Mühlenstraße - Rathausplatz	34
Foto 2: Große Straße - funktionale Dichte	34
Foto 3: Große Straße - Nahversorger.....	34
Foto 4: Große Straße - Fassadengestaltung	34
Foto 5: Große Straße - Gestaltung öffentlicher Raum.....	35
Foto 6: Mühlenstraße - Kunst im öffentlichen Raum.....	35
Foto 7: Kirchplatz - Parken	37
Foto 8: Große Straße - ruhender Verkehr.....	37
Foto 9: Mühlenstraße - Baulücke/ Sanierungsbedarf.....	37
Foto 10: Große Straße - Defizit Eingangsbereich	37
Foto 11: Beispiel 1 Gestaltung Eingangs-/ Einfahrtsbereich	86
Foto 12: Beispiel 2 Gestaltung Eingangs-/ Einfahrtsbereich	86
Foto 13: Beispiel 1 Wegeverbindungen	89
Foto 14: Beispiel 2 Wegeverbindungen	89
Foto 15: Kirchplatz	89
Foto 16: Zugang Kirchplatz Große Straße.....	89
Foto 17: Beispiel 1 Wohn-/ Geschäftshaus mit Tiefgarage	92
Foto 18: Beispiel 2 Wohn-/ Geschäftshaus mit Tiefgarage	92
Foto 19: Beispiel 1 Parkhaus.....	94
Foto 20: Beispiel 2 Parkhaus.....	94
Foto 21: Gastronomie Damme Große Straße.....	97
Foto 22: Aufsteller Damme Große Straße	97
Foto 23: Beispiel Gastronomie	97
Foto 24: Beispiel Aufsteller	97



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Damme liegt im Süden des Landkreises Vechta zwischen dem Dümmer und den Dammer Bergen. Mit rd. 16.466¹ Einwohnern ist die Stadt Damme die drittgrößte Stadt des Kreises. Damme erstreckt sich auf einer Fläche von 10.436 ha.

Das durch den Stadtrat 2006 beschlossene Zentren- und Standortkonzept² für die Stadt Damme diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Damme aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und - in der Innenstadt und den Stadtteilzentren - auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten.

Seit der Erarbeitung des Gutachtens hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen (EAG Bau, BauGB 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) gegeben. Um weiterhin die Stadtentwicklung positiv begleiten zu können, hat die Stadt Damme das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes³ von 2006 beauftragt.

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Stadtrat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem in § 1 (6) Nr. 11 BauGB angesprochenen städtebaulichen Entwicklungskonzept. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Bei der Erarbeitung des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure in Damme einband.

¹ Niedersächsisches Landesamt für Statistik: Stand 31.12.2013.

² BBE (2006) Zentren- und Standortkonzept Stadt Damme.

³ Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen ist ein neuer Beschluss durch den Rat erforderlich.



Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt Damme, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer (IHK), des Landkreises Vechta sowie Vertretern des Handels- und Gewerbevereins zusammen.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz des Konzeptes und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Es fanden drei Sitzungstermine der Arbeitsgruppe statt:

- Die Auftaktveranstaltung mit inhaltlichen Beispielen von Einzelhandelskonzepten aus anderen Städten fand im November 2013 statt.
- Die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung sowie die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse wurden im Oktober 2014 der Arbeitsgruppe vorgestellt und anschließend erörtert.
- Das Prognoseergebnis und die konzeptionellen Maßnahmenvorschläge wurden im Dezember 2014 präsentiert und mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe diskutiert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist⁴. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregelte Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁵. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁶.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeinde-

⁴ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

⁶ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



nachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁷. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*⁸. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁹.

2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass)

⁷ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

⁸ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

⁹ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹⁰. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*¹¹.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert (vgl. Kap. 3 und 5) und eine Überprüfung der Dammer Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹², die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen

¹⁰ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

¹¹ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹² Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



Zielen abzuschließen¹³. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

¹³ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Bau-nutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Fest-setzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*¹⁴ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinander-setzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁵. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁶ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vor-nehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu be-urteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortsz-entrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁷ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁸. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht**

¹⁴ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹⁵ Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter beson-derer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹⁶ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁷ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 284.



großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*¹⁹

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*²⁰

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²¹; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²². Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²³ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²⁴.

¹⁹ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

²⁰ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

²¹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

²² Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²³ Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²⁴ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept - und somit auch das für die Stadt Damme - unterliegt landesplanerischen sowie regionalen/ regionalplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandels-spezifischen Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aufgeführt.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs 2016 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP²⁵ befinden sich im Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) und in den Erläuterungen zum LROP zahlreiche Aussagen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind maßstabsgerecht zu dimensionieren, wobei sich ihre Dimension aus der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem entsprechenden Verflechtungsbereich (**Kongruenzgebot**), den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur ableitet²⁶. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden würde, sowohl insgesamt für das Vorhaben als auch sortimentsbezogen.
- Nach dem **Konzentrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- In Niedersachsen besitzt - wie auch in anderen Bundesländern - das **Integrationsgebot** Gültigkeit: Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur an städtebaulich integrierten Standorten, d.h. in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Bereichen, zulässig. Zudem sind diese großflächigen Einzelhandelsvorhaben in das ÖPNV-Netz einzubinden.
- Dabei dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausgehende Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

²⁵ Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs 2016 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP (ohne Anhänge und Anlagen) - Anlage 1 (zu § 1 Abs. 1): 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels).

²⁶ Das Kongruenzgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist nach der Entscheidung des OVG Lüneburg kein Ziel der Raumordnung und Landesplanung mehr. Aktuell befindet sich ein Änderungsentwurf des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen in Aufstellung. Im diesem Rahmen wurde das Kongruenzgebot neu geregelt. Die Niedersächsische Landesregierung hat der Novelle bereits zugestimmt, aktuell liegt der Entwurf dem Landtag zur Stellungnahme vor. Im Anschluss soll der Entwurf vom Kabinett beschlossen werden.



- Einzelhandelsvorhaben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** können hingegen auch an nicht städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden, wobei der jeweilige Standort verkehrlich gut erreichbar und innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes liegen muss.
- Weiterhin ist die Verkaufsfläche für **zentrenrelevante Randsortimente** an nicht städtebaulich integrierten Standorten auf maximal 10% der Gesamtfläche bzw. 800 qm begrenzt.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben unterliegen grundsätzlich einem **Abstimmungsgebot**. Als Grundlage für regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²⁷.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten²⁸.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am

²⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

²⁸ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten²⁹ Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁰, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Damme und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

²⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

³⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



2.3 FAZIT

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Damme im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Damme, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Damme selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Händlerbefragung und der Erhebung des Einzelhandels die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Damme dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die Innenstadt sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Damme und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im April 2014 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops ebenfalls erhoben (allerdings nicht befragt), soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen.³¹

Die Befragung dient zum einen der Erfassung betrieblicher Daten und zum anderen dazu, die Stimmungslage der Händler einzufangen. Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren³². In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang), der zuvor in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt worden war.

Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in der Stadt Damme zu gewinnen. Weiter können auf diese Weise auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

³¹ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

³² Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes erfolgte sortimentsgenau: Die gesamte Verkaufsfläche wurde nicht dem jeweiligen Hauptsortiment zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, da mit dieser Methode Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

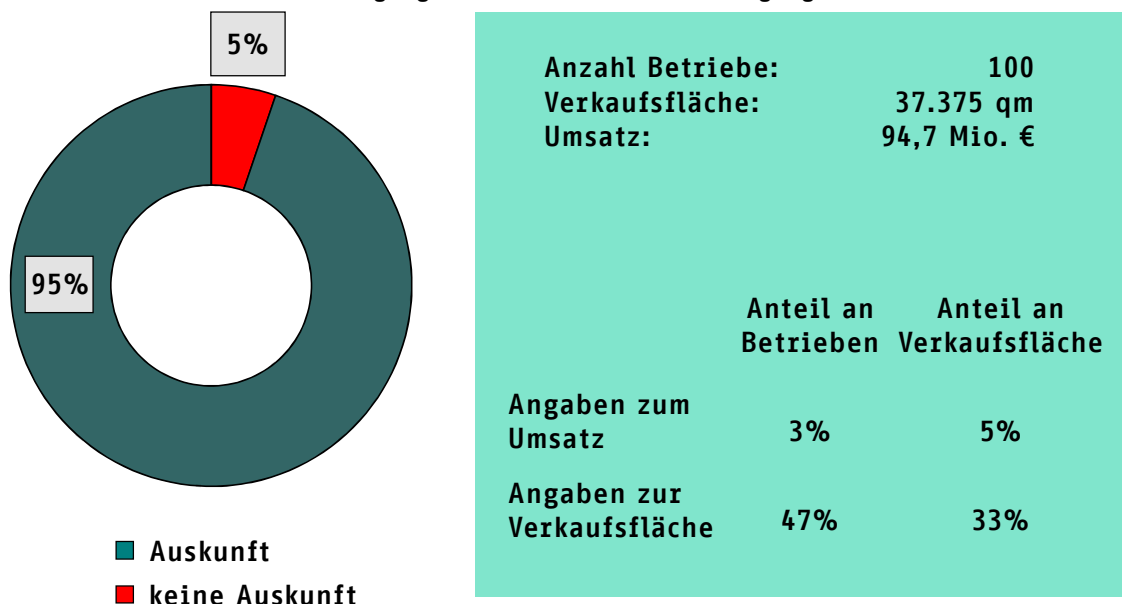
Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

3.1.1 Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

In der Stadt Damme wurden insgesamt 100 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) erfasst. In den vier Tankstellenshops wurde, wie bereits dargelegt, keine Befragung durchgeführt.

Tab. 1: Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung in der Stadt Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014



Insgesamt beteiligten sich 95% der Einzelhändler an der Befragung. Angaben zum Umsatz haben rd. 3% der Einzelhändler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.³³

Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt.

Angesichts der guten Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung liegt eine sehr gute Datenbasis für die Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme vor.

3.1.2 Herkunftserfassung

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde eine Kundenherkunftserfassung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Damme durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers im Rahmen der Einzelhändlerbefragung in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse (am "Point of Sale") ausgelegt.

Die Erfassung erfolgte im April 2014. Insgesamt wurden von 21 Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Damme Listen zurückgesandt, in die sich 4.120 Kunden eingetragen haben. Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT

Insgesamt wird in Damme von den 100 ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von knapp 37.375 qm ein Umsatz von rd. 94,7 Mio. € erzielt.

³³ Insbesondere IFH Köln (2014).



3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 1993 zeigt einen Rückgang der Betriebe um 8% (vgl. Tab. 2). Die Verkaufsfläche ist hingegen um 78% gestiegen. Auch bezüglich des Umsatzes ist ein Zuwachs um 64% zu verzeichnen.³⁴ Somit ist auch in Damme der bundesweite Trend des Anstieges der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb seit dem Jahr 1993 abzulesen.

Tab. 2: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Damme 1993 zu 2014

	2014 ¹⁾	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	84	91	- 8%
VKF (qm) ²⁾	33.725	18.950	+ 78%
Umsatz (Mio. €)	90,0	54,8	+ 64%

¹⁾: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Verglichen mit der Erhebung im Jahr 2005 im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes Damme wird deutlich, dass der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe (mit Lebensmittelhandwerk und Tankstellen) zwischen 2005 und 2014 mit -17% noch deutlicher ausfällt als über den gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 1993 und 2014 (s.o.). Die Verkaufsfläche hingegen hat seit der Erstellung des Zentrenkonzeptes um rd. 22% zugenommen und somit auch die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb. Auffällig ist, dass der Umsatz seit 2005 stärker angestiegen ist als die Verkaufsfläche. Dies deutet auf eine gestiegene Flächenproduktivität in der Stadt Damme hin. Im Bundesdurchschnitt hat die Flächenproduktivität im Einzelhandel in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen.

Tab. 3: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Damme 2005 zu 2014

	2014	BBE 2005	Änderung
Betriebe	100	117	-17%
VKF (qm) ¹⁾	37.375	28.900	+22%
Umsatz (Mio. €)	94,7	71,7	+24%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

³⁴ Wegen der Vergleichbarkeit mit den Daten aus dem Jahr 1993 sind bei den aktuellen Daten Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Tankstellen nicht enthalten.

3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes

Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

Das gesamte Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme ist in Tab. 4 bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Tab. 4: Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.875	34,9	107%
Lebensmittelhandwerk	350	3,7	78%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	1.225	8,6	63%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	375	1,3	90%
Blumen/ Zoo	1.475	2,5	138%
kurzfristiger Bedarf	11.275	51,0	94%
Bekleidung und Zubehör	4.000	9,2	102%
Schuhe, Lederwaren	1.075	3,2	139%
Sport/ Freizeit, Bücher	975	2,2	127%
Spielwaren, Babyausstattung	1.300	1,9	51%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	1.950	1,6	152%
Haus-/ Heimtextilien	1.350	1,6	131%
mittelfristiger Bedarf	10.625	19,7	104%
Uhren/ Schmuck	350	2,1	171%
Foto/ Optik	400	1,9	116%
Medien	375	2,4	41%
Elektro/ Leuchten	2.225	4,6	177%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	5.000	4,2	64%
Möbel, Antiquitäten, Teppiche, Bodenbeläge,	2.850	2,4	42%
Sonstiges	1.275	6,3	166%
langfristiger Bedarf	12.475	24,0	87%
Summe	34.375	94,7	94%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

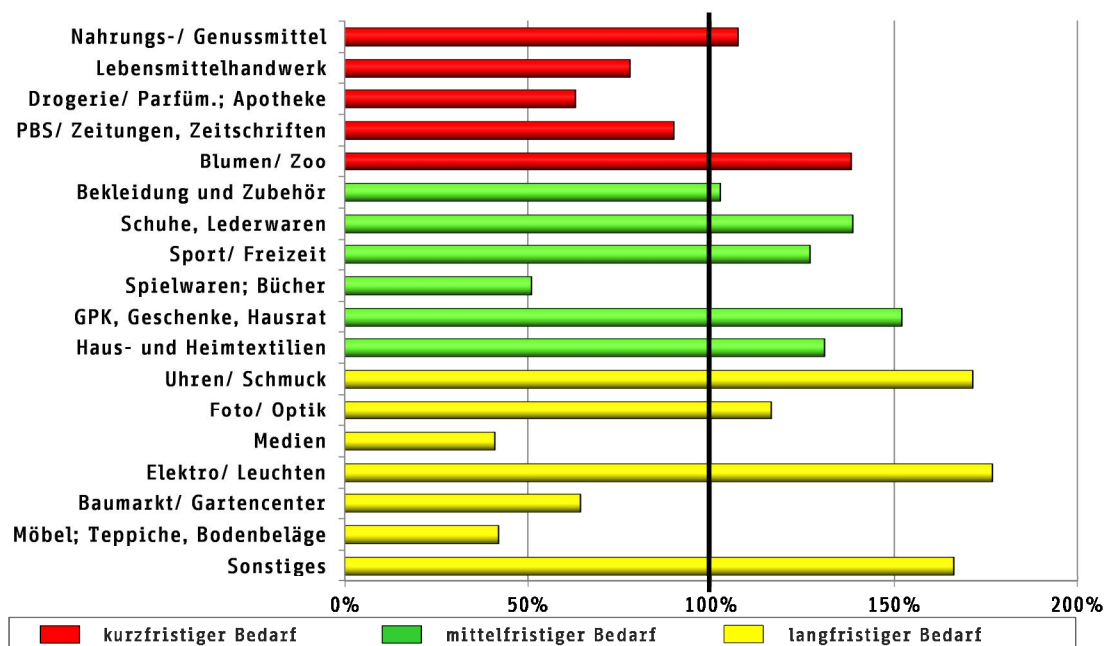
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen



Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Damme erzielten Umsatzes zu der in Damme verfügbaren Kaufkraft³⁵ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Damme, vermindert um die Abflüsse aus Damme) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Damme abfließt.*

Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Damme nach Sortimenten (2014)



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Damme beträgt rd. 94%, was bedeutet, dass per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Im Jahr 2005 betrug sie rd. 90%, die Versorgungssituation hat sich seitdem somit leicht verbessert³⁶.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Damme ein differenziertes Bild.

³⁵ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der

³⁶ Vgl. BBE 2006: Zentren- und Standortkonzept Stadt Damme.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten - in Damme beträgt diese rd. 94%. Rein rechnerisch und auf die gesamte Stadt bezogen sind somit Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt, liegt die Bindungsquote hingegen bei rd. 107%, so dass in diesem Bereich eine rechnerische Vollversorgung erreicht wird. Mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Blumen/ Zoo (Bindungsquote rd. 138%) fließt in den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs bei Bindungsquoten unter 100% per Saldo Kaufkraft aus Damme ab.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind mit einer Bindungsquote von rd. 104% leichte Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Spielwaren/ Bücher werden in allen Bereichen Bindungsquoten von tlw. deutlich über 100% erreicht.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** ergibt sich ein differenziertes Bild. Während insgesamt per Saldo Kaufkraft abfließt (Bindungsquote rd. 87%), sind in den Sortimenten Uhren/ Schmuck und Elektro/ Leuchten deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Insbesondere in den Bereichen Medien, Baumarkt/ Gartencenter sowie Möbel, Teppiche/ Bodenbeläge werden hingegen Bindungsquoten von deutlich unter 100% erreicht.

3.2.3 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote

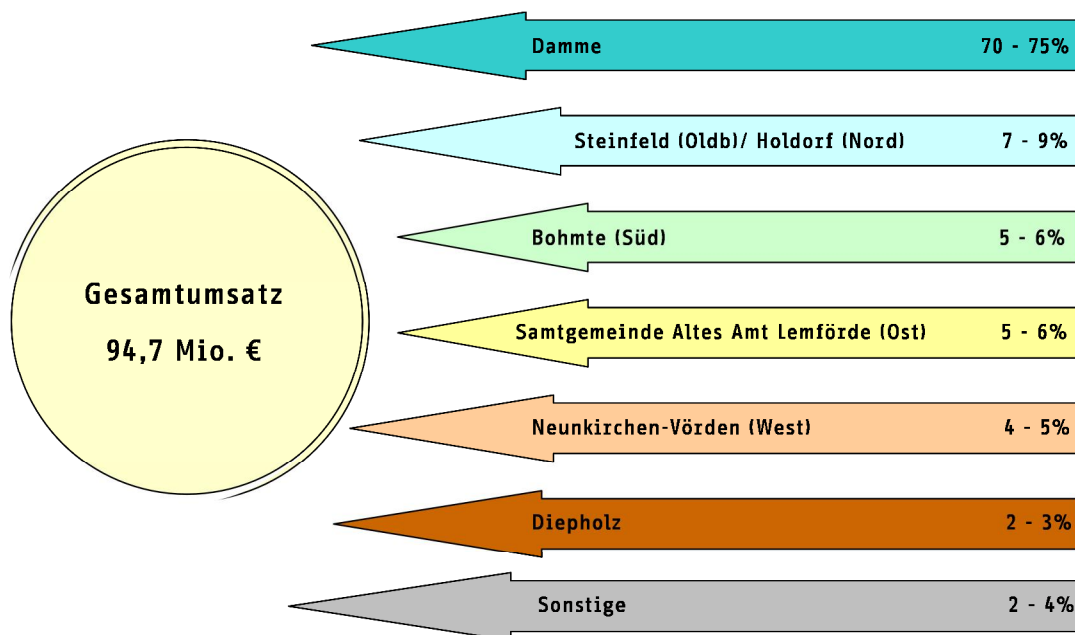
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in der Stadt Damme wichtig. Zur Ermittlung der Kundenherkunft konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf die Einzelhändlerbefragung und die Kundenherkunftserfassung als Quellen zurückgegriffen werden.

Kundenherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar. Zwar erfassen immer noch wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Umsatzherkunft Stadt Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Rund drei Viertel des Umsatzes werden demnach mit Kunden aus der Stadt Damme selbst erzielt. Von außerhalb der Stadt Damme spielt vor allem der Umsatzanteil mit Kunden aus Steinfeld/ Holdorf (7 - 9%) eine Rolle für den Einzelhandel in Damme. Die Bereiche Bohmte und Altes Amt Lemförde gehören, wenn auch in geringerem Maße, ebenfalls zum Einzugsgebiet der Verbandsgemeinde.

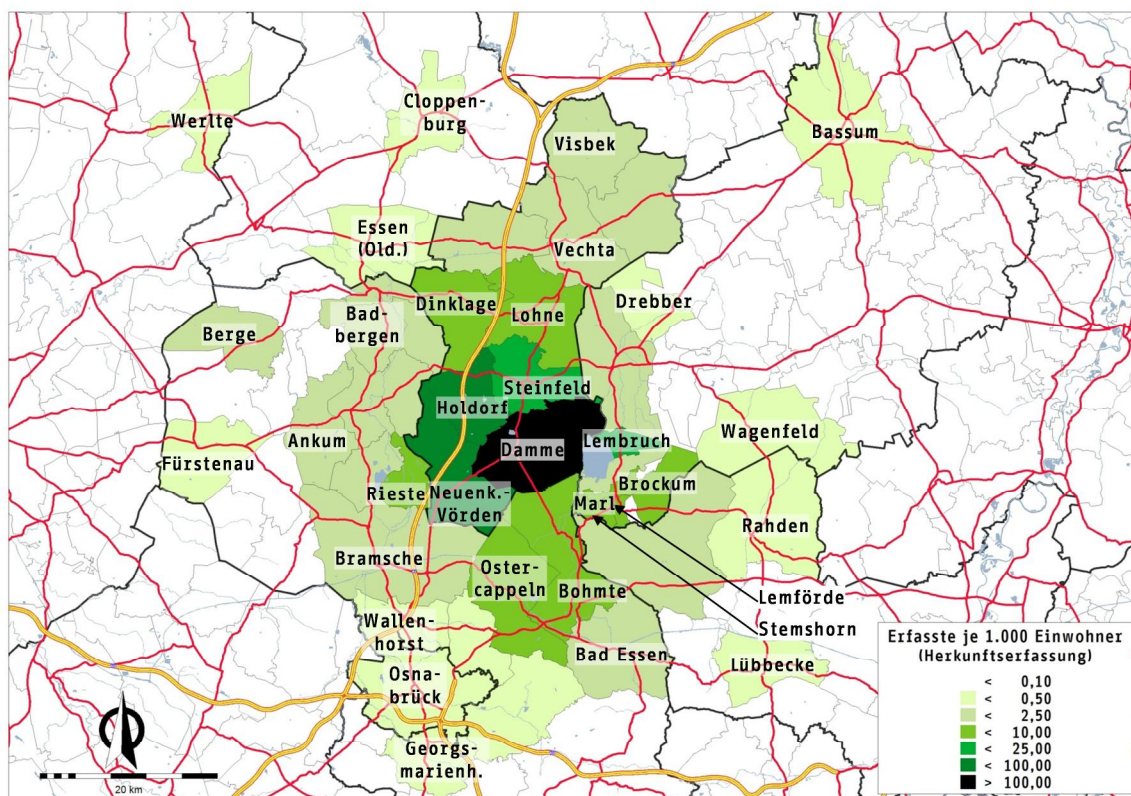
Die Ergebnisse der Händlerbefragung werden durch die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung im Wesentlichen bestätigt³⁷. Den Ergebnissen der standortdifferenzierten **Kundenherkunftserfassung** folgend stammen rd. 66% der Kunden aus Damme. Weniger Kunden stammen dagegen aus Altes Amt Lemförde, ebenso weicht der Kundenanteil aus entfernteren Gemeinden und Städten (Sonstige) mit rd. 14% deutlich von der Einschätzung der Händler ab.

Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels von der Stadt Damme abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommunen gesetzt. In der Karte 1 ist dieses Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

³⁷ Bei einem Vergleich zwischen Umsatzherkunft nach Angaben der Einzelhändler und Kundenherkunftserfassung ist zu berücksichtigen, dass es sich einerseits um den Umsatzanteil und andererseits um den Kundenanteil handelt.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Damme



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung April 2014

Der Einzugsbereich der Stadt Damme erstreckt sich hauptsächlich auf die unmittelbar angrenzenden Gemeinden und Städte.

Verbleibquote

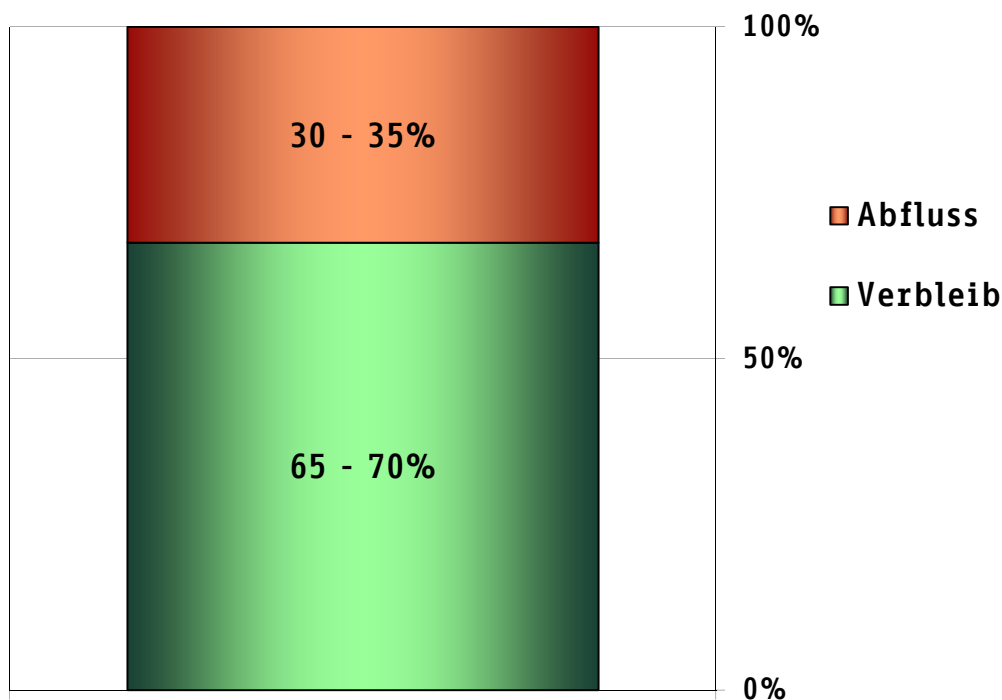
Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Kundenherkunft die Verbleibquote (vgl. Abb. 3) ableiten.

*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus Damme stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Damme gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Damme gebunden werden kann.*

In der Stadt Damme kann etwas mehr als zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - rd. 30% bis 35% der Kaufkraft in Damme fließen dagegen in andere Gebiete ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von rd. 30 bis 35 Mio. €.



Abb. 3: Verbleibquote der Stadt Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014

3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Befragung soll den Händlern, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme.

3.2.4.1 Stärken und Schwächen

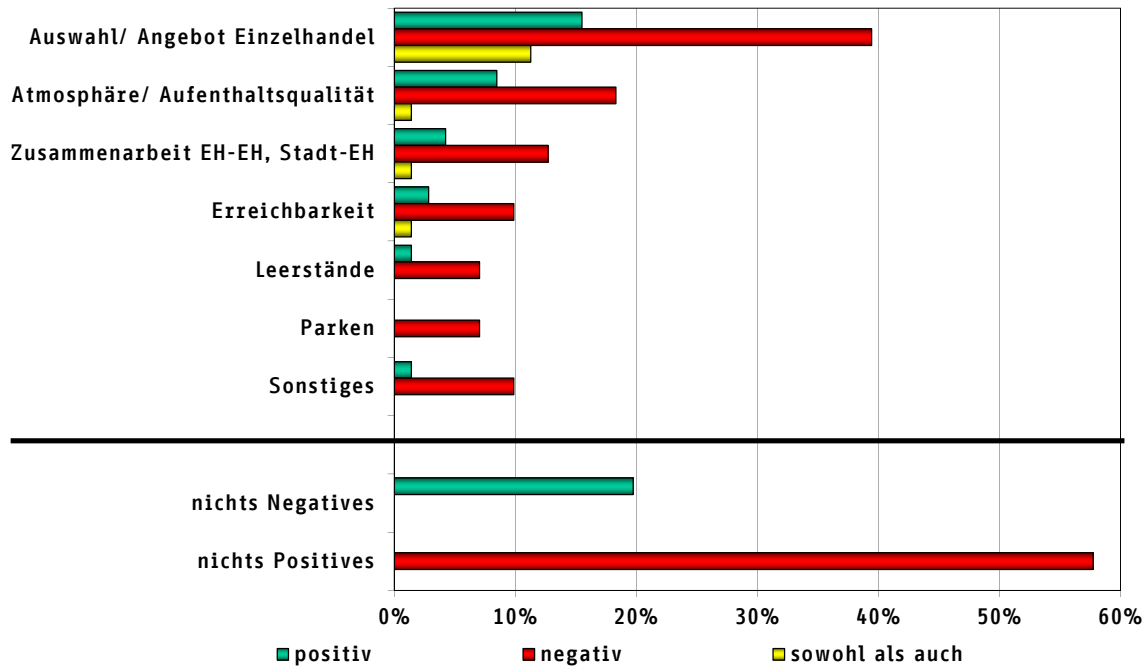
Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage³⁸ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in Damme zu äußern.

Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 4 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Damme.

³⁸ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme gut bzw. schlecht?"

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Abb. 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014

Aus der Befragung konnten insgesamt sieben Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen differenziert aufgeführt werden.

In dem am häufigsten thematisierten Bereich "Auswahl/ Einzelhandelsangebot" überwiegen die negativen Äußerungen deutlich gegenüber positiven Aussagen. Vor allem wurde beklagt, dass bestimmte Angebot in Damme nicht oder nur unzureichend vorhanden sind. Dabei wurden insbesondere fehlende Angebote im Bereich Bekleidung (für Jugendliche und Herren), Schuhe oder Elektroartikel genannt. Auf der anderen Seite wurde das bestehende Angebot auch gelobt. Dabei wurde vor allem Bezug darauf genommen, dass in allen Bereichen Angebote vorhanden sind, aber auch auf die Qualität und das individuelle Angebot der z.T. inhabergeführten Fachgeschäfte.

Rd. 18% der Händler sehen in der "Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität" in Damme Defizite, während ein Anteil von rd. 8% der Händler dieses Themenfeld positiv bewertete. Hauptsächlich negativ beurteilten die Händler fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote im Zentrum von Damme. Auch die hohe Verkehrsbelastung wurde genannt. Unter den positiven Nennungen wurde mehrfach das ansprechende Ortsbild genannt.



Auch zu dem Thema **"Zusammenarbeit"** äußerte sich die Mehrzahl der Händler negativ. Die Kritik bezog sich vor allem auf die mangelnde Unterstützung der Händler im Zentrum seitens der Stadt. Ambivalent wurde von den Einzelhändlern die Zusammenarbeit der Händler untereinander bewertet. Insbesondere das Thema einheitliche Ladenöffnungszeiten wurde in diesem Zusammenhang mehrfach als Defizit benannt. Gleichzeitig werden positive Entwicklungen durch gemeinsame Aktionen in der Vergangenheit gesehen.

Das Thema **"Erreichbarkeit"** wurde von den Händlern überwiegend negativ gewertet. Dabei wurden insbesondere die mangelnde Beschilderung und fehlende Verkehrsberuhigung im Zentrum genannt. Unter den positiven Aspekten wurde insbesondere die Möglichkeit genannt, mit dem Pkw bis zu den Geschäften fahren zu können.

Wie auch in anderen Städten und Gemeinden, in denen vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wird der begleitende Faktor **"Parkplätze"**, bzw. Parkmöglichkeiten überwiegend negativ beurteilt.

Das Thema **"Leerstände"** wird überwiegend als negativ empfunden, wenngleich auch tlw. eine positive Entwicklung bzgl. eines Rückgangs der Leerstände gesehen wird.

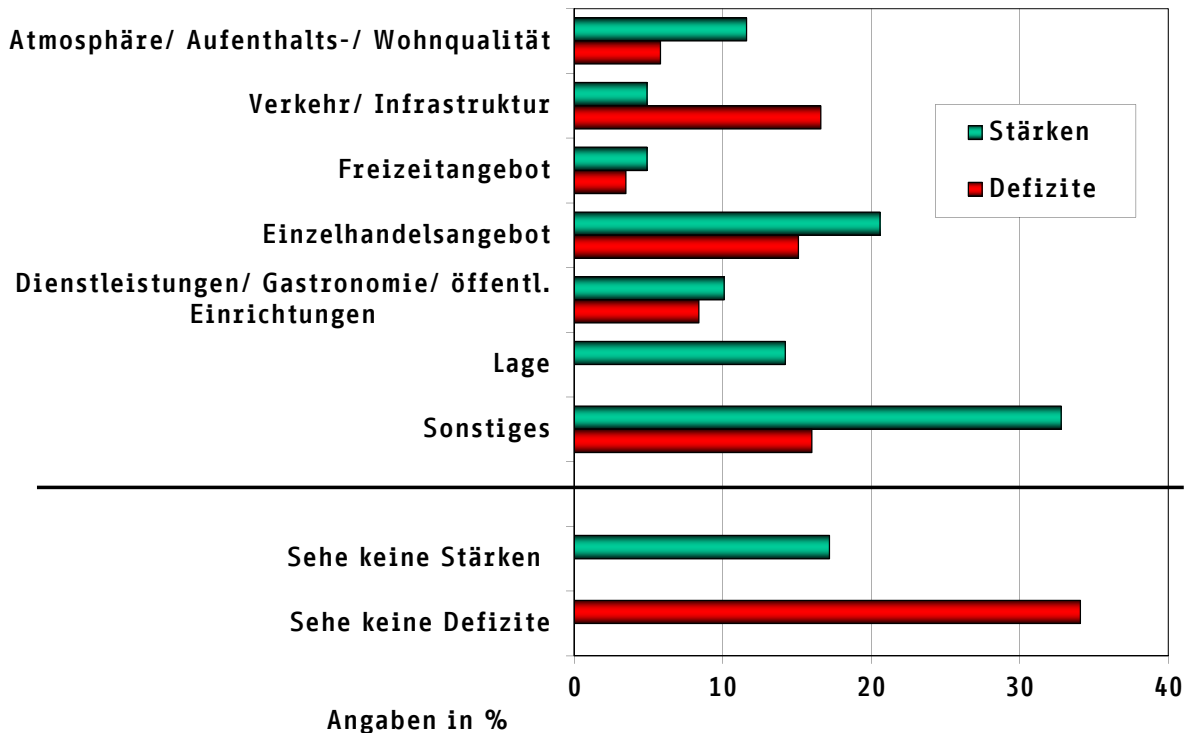
Unter **"Sonstiges"**, wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Hier überwiegen die negativen Äußerungen.

3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Passantensicht

Zeitgleich zur Erstellung des Gutachtens zur Fortschreibung des Standortes und Zentrenkonzeptes der Stadt Damme, wurde in der Innenstadt von Mitarbeitern des Büro Dr. Acocella an drei aufeinanderfolgenden Tagen im Mai 2014 eine Passantenbefragung durchgeführt. Die vollständigen Ergebnisse sind sowohl grafisch als auch tabellarisch im Anhang dargestellt.

In Abb. 5 ist, ähnlich wie in der oben beschriebenen Beurteilung der Einzelhändler, die Beurteilung der Einzelhandelssituation in Damme aus Passantensicht dargestellt.

Abb. 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Stadt Damme aus Passantensicht



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Aus der Befragung konnten, wie bei der Einzelhändlerbefragung, insgesamt sieben Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen differenziert aufgeführt werden. Diese Themenbereiche unterscheiden sich jedoch etwas von den im Rahmen der Einzelhändlerbefragung ermittelten.

Abgesehen von dem Bereich Verkehr/ Infrastruktur überwiegen in allen Bereichen die positiven Nennungen.

Abgesehen vom Bereich Sonstiges wurde am häufigsten das **Einzelhandelsangebot** von den Passanten genannt. Wobei dieses überwiegend als Stärke angesehen worden ist. Ein, für eine Stadt dieser Größe, ansprechendes und breites Angebot wurde von vielen Befragten als herausragend genannt. Anderen Passanten war das Angebot jedoch nicht ausreichend.

Ebenfalls häufig genannt wurde die **Atmosphäre/ Aufenthalts-/ Wohnqualität** in Damme. Viele der Passanten fanden den dörflichen Charakter und damit verbundene Vertrautheit sehr angenehm und sahen dies als Stärke der Stadt Damme und waren der Ansicht, dass dies den Einzelhandel in der Stadt ausmache. Andere Passanten waren jedoch der Ansicht, dass fehlende Aufenthaltsqualität zur einer der Schwächen der Einzelhandelssituation in Damme zählt. Dabei wurden fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, eine hohe Verkehrsbelastung, Lärm, ungenutzte Bereiche wie der Kirchplatz und fehlende Gastronomie als Gründe dafür genannt.



Der **Verkehr und die Infrastruktur** wurden sowohl als Stärke als auch als Schwäche der Einzelhandelssituation in Damme gesehen, wobei die meisten Passanten dies als Schwäche nannten. Insbesondere der starke Durchgangsverkehr und eine schwierige Parksituation wurden dabei genannt. Aber auch die fehlende bzw. schlechte Kontrolle der bewirtschafteten Parkplätze. Als Stärke wurde bezeichnet, dass viele der Einzelhandelsbetriebe direkt mit dem PKW angefahren werden können.

Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wurden überwiegend als Stärken der Einzelhandelssituation gesehen. Wobei vor allem das breite ergänzende Dienstleistungsangebot genannt wurde. Dazu zählen insbesondere das breite medizinische Angebot (Krankenhaus), Finanzdienstleister (Banken) und andere publikumsorientierte Dienstleister (Frisör etc.). Aber auch die Nähe der Einzelhandelsbetriebe zu öffentlichen Einrichtungen, wie dem Rathaus, wurde als Stärke betrachtet. Als Schwäche wurde insbesondere das Fehlen von ansprechender Gastronomie und insbesondere Außengastronomie genannt.

Durchweg als Stärke betrachtet wurde die **Lage** der Stadt Damme und die damit verbundene Erreichbarkeit der Innenstadt.

Vereinzelt wurden auch **Freizeitangebote** als Stärke bzw. Schwäche genannt. Wobei die positiven Nennungen überwiegen. Dabei wurde besonders die Nähe zum Dümmer und den Dammer Bergen genannt. Zudem wurde das landschaftlich attraktive Umfeld insgesamt als Stärke bewertet. Als Schwäche wurde das Fehlen von Freizeitangeboten für Jugendliche und junge Leute genannt.

In der Kategorie **Sonstiges** wurden alle Nennungen zusammengefasst, die sich nicht zu einem der Themenfelder zuordnen ließen und nicht häufig genug genannt wurden, um ein eigenes Themenfeld zu bilden. Dazu zählen unter anderem aus der Sicht der Schwächen: viel Leerstand, Lärm und schlechte Luft. Aus der Sicht der Stärken Aussagen, die pauschal alles als gut befunden haben oder auch der Karneval.

3.2.6 Fazit

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Damme deutlich gesunken wohingegen Gesamtverkaufsfläche und der darauf erzielte Umsatz erheblich angestiegen sind.

Während in der Stadt Damme insgesamt per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, liegt insbesondere im für die Nahversorgung wichtigen Bereich Nahrungs-/ Genussmittel die Bindungsquote bei rd. 107%, so dass eine rechnerische Vollversorgung erreicht wird.

Ein hoher Anteil der Kunden im Einzelhandel stammt aus der Stadt Damme selbst, allerdings belegen sowohl Einzelhändlerbefragung als auch Kundenherkunftserfassung, dass 20-30% der Kunden nicht aus Damme, sondern insbesondere aus umliegenden Städten und Gemeinden stammen.

Insgesamt überwiegen im Rahmen der Einzelhändlerbefragung die negativen Äußerungen, dies steht in einem gewissen Gegensatz zu dem relativ positiven Eindruck den die Passanten/ Kunden im Rahmen der Passantenbefragung formuliert haben. Möglicherweise haben die Einzelhändler in Damme einen deutlich kritischeren Eindruck von ihrer Stadt und dem Einzelhandel. Die hohe Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung in der Stadt Damme lässt jedoch darauf schließen, dass die Händler ggf. auch bereit sind sich an Veränderungen zu beteiligen.

Eine interne Sitzung des HGV, welche im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens stattgefunden hat, hat bereits dazu beigetragen, sich über die Probleme bewusst zu werden und gemeinsame Lösungsansätze zu finden.



4. ABGRENZUNG UND STRUKTUR DES ZENTRALEN VERSORGUNGS- BEREICHES

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt³⁹. Daher stellt die Überprüfung der Abgrenzungen aus dem Jahr 2010 einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Darmstadt dar.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt und sonstiger Zentren mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴⁰ (vgl. Kap. 2.1.1).

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets als zentralen Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten -

³⁹ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



Dienstleistungsbetrieben ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistern (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist zudem das Vorhandensein von Gastronomie- und auch Beherbergungsbetrieben. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber den Funktionsmix abrunden.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen: Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Die städtebaulich-funktionale Situation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.3).



Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten in den Zentren sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 8.4).

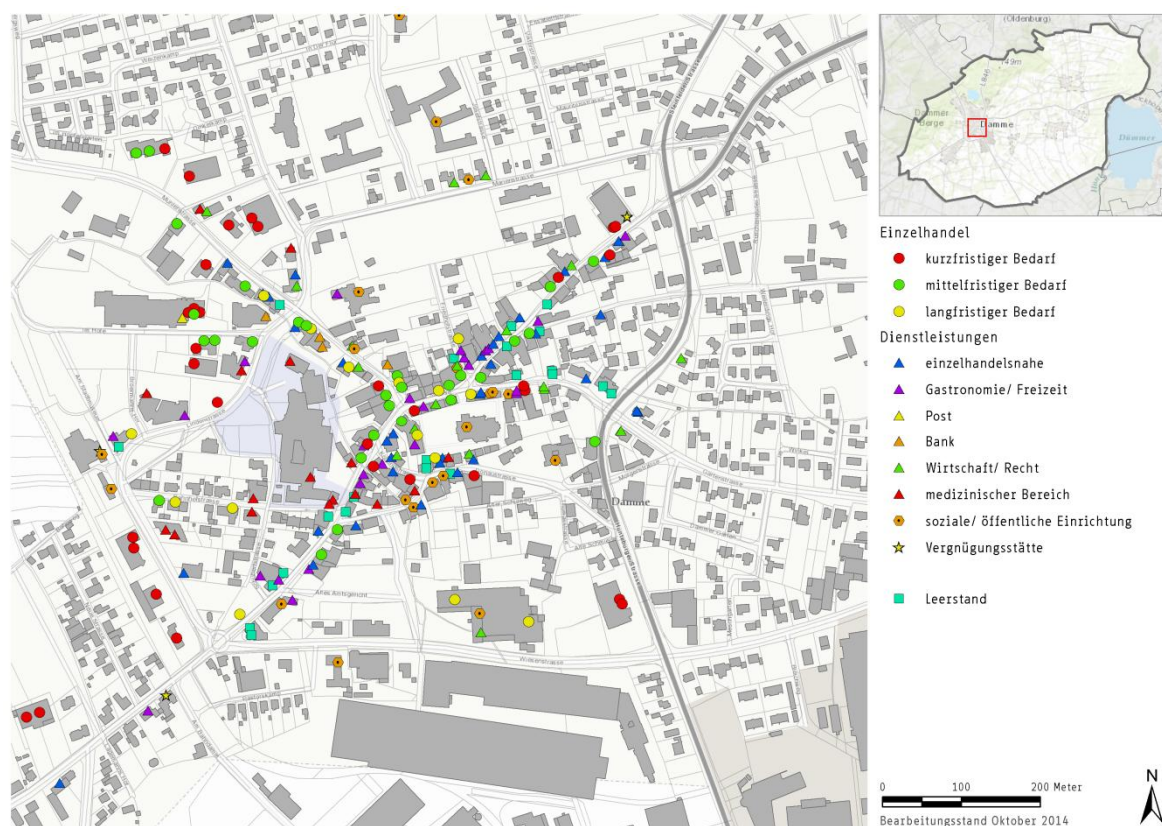
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt (vgl. Karte 2).

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der Große Straße zwischen der Lindenstraße im Westen und der Steinfelder Straße im Nordosten. Außerdem entlang der nach Norden von der Große Straße abzweigenden Mühlenstraße.

Das Dienstleistungsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der Große Straße sowie auf kleineren von der Große Straße abzweigender Straßenzüge wie der Donaustraße.

Karte 2: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Damme und angrenzenden Bereichen

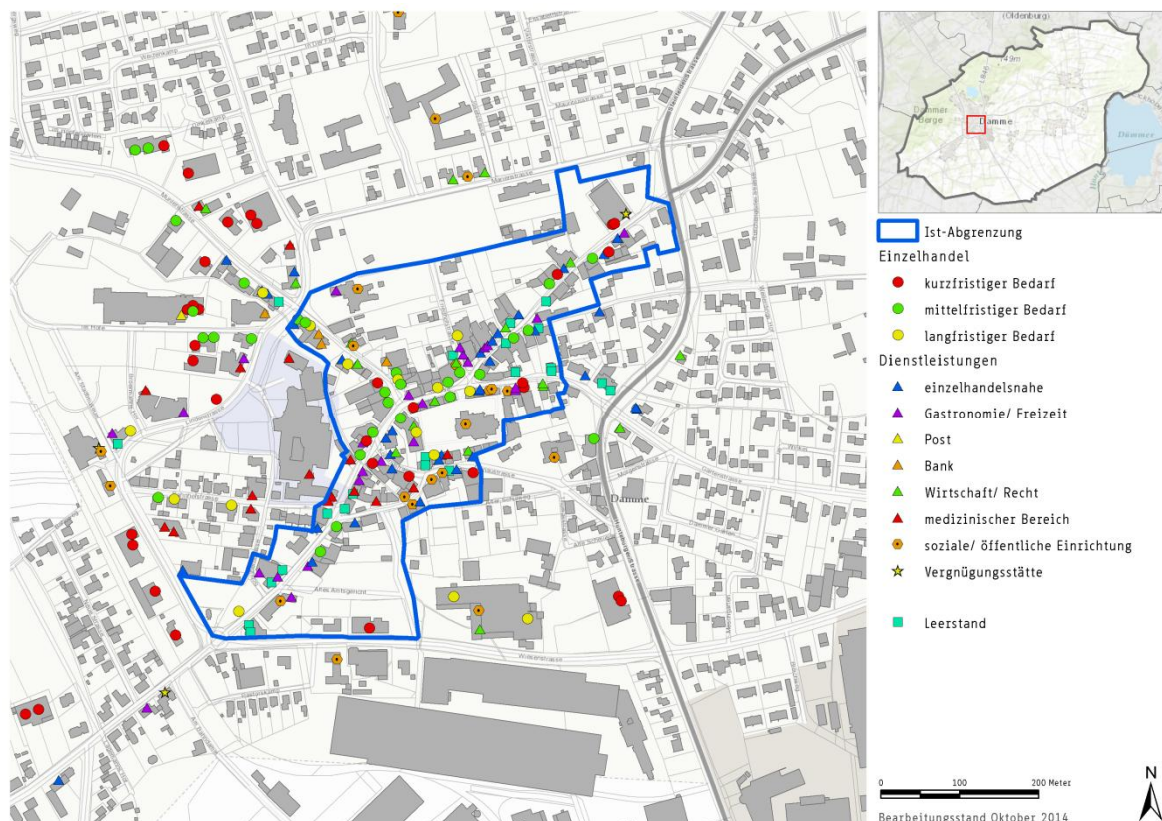


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die Ist-Abgrenzung der Innenstadt von Damme entspricht der Abgrenzung wie sie im Gutachten zur Innenstadtentwicklung 2010 vorgenommen wurde. Sie umfasst im Wesentlichen die Große Straße zwischen der Lindenstraße und der Steinfurterstraße, die Mühlenstraße bis zur Abzweigung Lindenstraße, den Kirchplatz sowie die Kolpingstraße und Teile der Donaustraße.

Karte 3: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Damme



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Damme

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 38 der insgesamt 100 Einzelhandelsbetriebe (38%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 10.425 qm auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 34.375 qm) einen Anteil von rd. 30% ausmacht. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 31,7 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 33% des gesamtstädtischen Umsatzes (vgl. auch Abb. 7, S. 43).

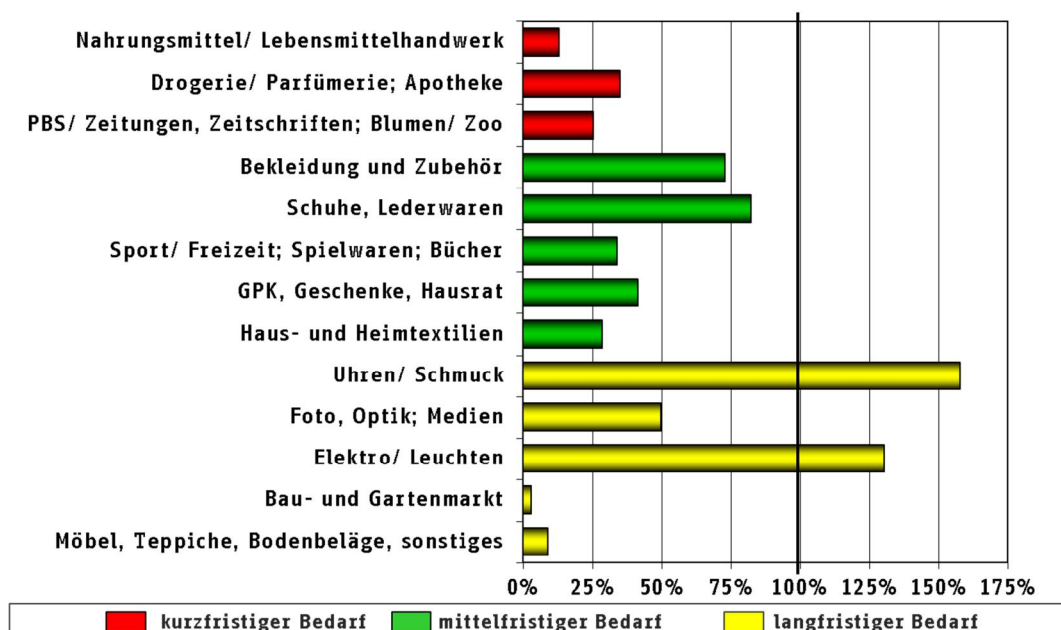


"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.2.2 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Damme mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 94% Kaufkraftabflüsse verzeichnet, die Bindungsquote gegenüber 2006 jedoch geringfügig gestiegen ist. Die Beurteilung der gesamstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

*Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Damme gesetzt wird.*

Abb. 6: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; LSN-online; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in der Innenstadt eine unechte Bindungsquote von rd. 32%. In der Abb. 6 ist die unechte Bindungsquote nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in der Abb. 6) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weder eine gesamstädtische noch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnortnah angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und in deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap. 5.2).

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind dagegen die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches**.

Bei den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren sind Bindungsquoten von über 70% festzustellen. In den Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches Uhren/ Schmuck und Elektro/Leuchten sind hohe Bindungsquoten (über 125%) festzustellen: In diesen Sortimentsbereichen geht die Versorgungsfunktion der Innenstadt über die Gesamtstadt Damme hinaus.

In den übrigen Sortimenten liegen die Bindungsquoten zwischen 30% und 50% mit Ausnahme der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel, Teppiche, Bodenbeläge.

Der Vergleich mit den gesamtstädtischen Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2) zeigt, dass in einigen zentrenrelevanten Sortimenten ein erheblicher Teil der Kaufkraft außerhalb der Innenstadt gebunden wird. Dies betrifft insbesondere die Sortimente Sport/ Freizeit, GPK/ Geschenke/ Hausrat und Haus-/ Heimtextilien.

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.4.1). Im Gutachten von 2010 erfolgte bereits eine städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, so dass im Rahmen der Fortschreibung nur auf besondere Auffälligkeiten und Veränderungen eingegangen wird.

Stärken

- In der Innenstadt von Damme ist ein hinreichendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot gegeben.
- Im Hinblick auf die Nahversorgung gibt es weiterhin Betriebe des Lebensmittelhandwerkes, einen Supermarkt sowie den kleinen Wochenmarkt vor dem Rathaus.



Foto 1: Mühlenstraße - Rathausplatz



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Foto 2: Große Straße - funktionale Dichte



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

- Im Bereich zwischen der Kolpingstraße und der Friedhofstraße ist entlang der Große Straße eine hohe funktionale Dichte gegeben.
- Eine überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit einer Vielzahl von inhabergeführten Fachgeschäften ist weiterhin eine besondere Stärke der Innenstadt.
- Ein attraktiver Funktionsmix durch wichtige Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, welche die ansässigen Einzelhandelsbetriebe ergänzen, ist weiterhin gegeben.

Foto 3: Große Straße - Nahversorger



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Foto 4: Große Straße - Fassadengestaltung



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

- Als städtebauliche Stärke des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist der teilweise historische Gebäudebestand zu nennen, wie eine überwiegend ansprechende Fassadengestaltung der Geschäftshäuser.

Foto 5: Große Straße - Gestaltung öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Foto 6: Mühlenstraße - Kunst im öffentlichen Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

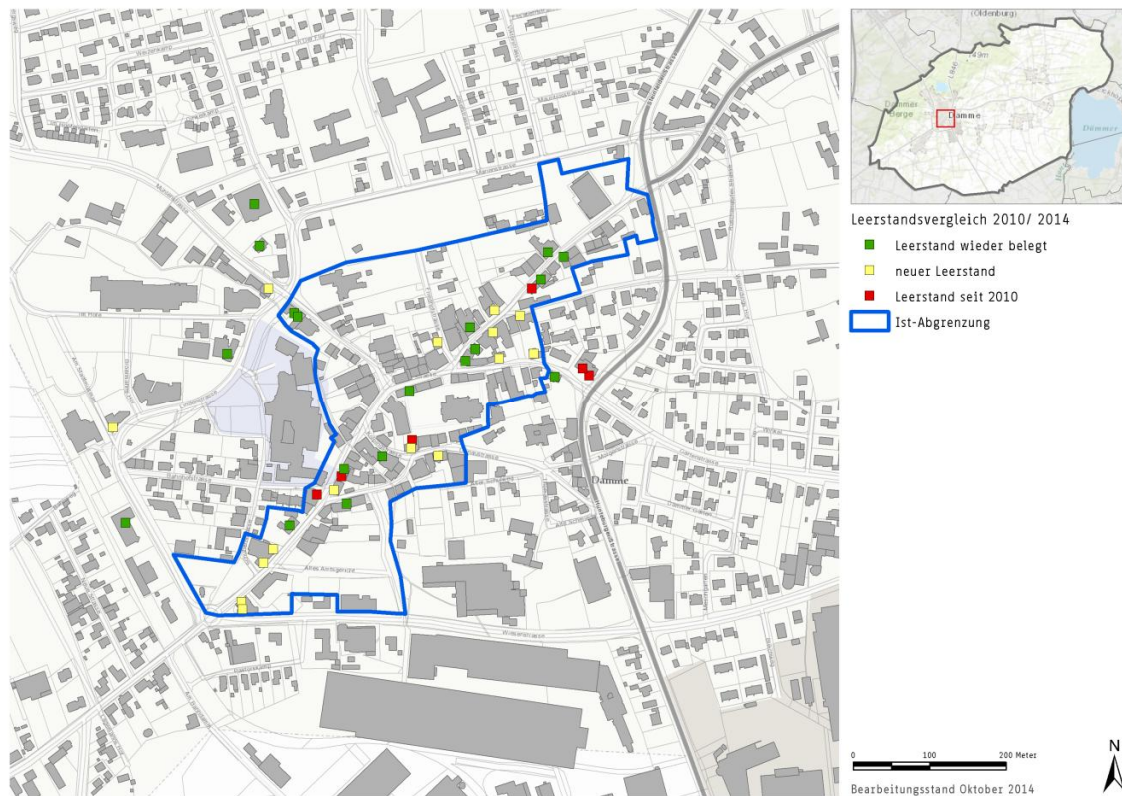
- Hervorzuheben ist die ansprechende und gepflegte Begrünung durch Bäume und weitere Bepflanzungen im Straßenraum.
- Sowie die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, welche beispielsweise durch Kunstobjekte ergänzt wird.
- Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

Schwächen

- Als erhebliche Schwäche kann die Länge des zentralen Versorgungsbereiches bezeichnet werden. Mit rd. 775 Metern ist diese, insbesondere für eine Stadt mit einer so geringen Einwohnerzahl wie Damme, deutlich zu lang.
- Insbesondere an den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Große Straße ist eine abnehmende funktionale Dichte und ein durch Wohnnutzungen unterbrochener Besatz festzustellen.
- Durch einige Leerstände, die sich ebenfalls auf die Randbereiche des zentralen Versorgungsbereich konzentrieren, wird der Eindruck einer Ausdünnung dieser Randbereiche der Große Straße verstärkt. Bereits 2010 wurden viele Leerstände festgestellt. In Karte 4 ist zu sehen, dass seit 2010 aber auch viele Leerstände neu belegt worden sind (in der Karte grün dargestellt). Es zeigt aber auch, dass von sechs Leerständen ausgegangen werden kann, die seit 2010 bereits leer stehen, da an beiden Erhebungszeitpunkten ein Leerstand erfasst worden ist.



Karte 4: Vergleich Leerstände 2010 und 2014



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014 und Einzelhandelserhebung 2010, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

- Als deutliches Defizit sind auch die schmalen Gehwege, insbesondere entlang der Große Straße, zu nennen.
- Diese werden durch die Vielzahl an parkenden Fahrzeugen noch zusätzlich beeengt.
- Insgesamt ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wie bereits 2010, eine geringe Passantenfrequenz festzustellen.
- Durch ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb der Innenstadt von Damme wird die Aufenthaltsqualität deutlich gemindert.
- Der Kirchplatz, welcher eigentlich als Anziehungspunkt fungieren sollte, wird weiterhin lediglich zum Parken genutzt und bietet somit ebenfalls geringe Aufenthaltsqualität.
- Eine erhebliche Schwächung für die Innenstadt stellt die räumliche Nähe zu gleich drei großen Einzelhandelskonzentrationen in unmittelbarer Nachbarschaft dar. Dies bedeutet eine erhebliche Konkurrenz und zieht die Frequenz und damit Umsatz aus der Innenstadt ab.

Foto 7: Kirchplatz - Parken



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Foto 8: Große Straße - ruhender Verkehr



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

- Eine offene Bebauung mit einer Vielzahl von städtebaulichen Brüchen zählt weiterhin zu einer deutlichen städtebaulichen Schwäche des zentralen Versorgungsbereichs.

**Foto 9: Mühlenstraße - Baulücke/
Sanierungsbedarf**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

**Foto 10: Große Straße - Defizit Eingangs-
bereich**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

- Hinzu kommen vereinzelte stark sanierungsbedürftige Gebäude, welche sich ebenfalls auf die Randbereiche des zentralen Versorgungsbereichs konzentrieren.
- An den drei Eingangsbereichen des zentralen Versorgungsbereichs Mühlenstraße/ Lindenstraße, Große Straße/ Lindenstraße und Große Straße/ Steinfelderstraße sind deutliche Defizite bei der Gestaltung und Nutzung festzustellen. Auch diese bestanden bereits im Jahr 2010.



4.3 FAZIT

In Damme existiert mit der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich, der weiterhin ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aufweist, wobei der Einzelhandel in einigen Sortimentsbereichen auch eine Versorgungsfunktion über die Gesamtstadt hinaus übernimmt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entspricht der Abgrenzung von 2010, da seitdem keine räumlich-strukturellen Änderungen stattgefunden haben.

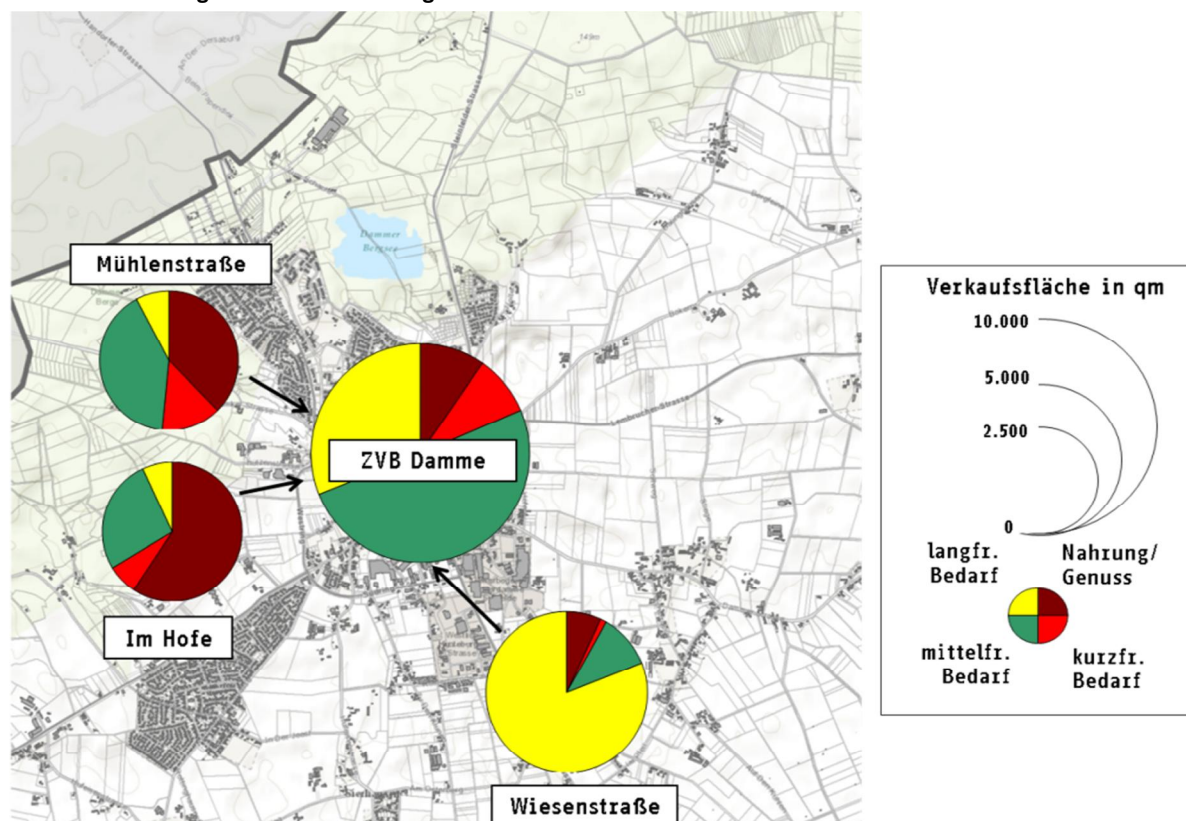
Die Ausdünnung der Randbereiche und die hohe Leerstandsquote sowie die ebenfalls räumlich konzentrierten baulichen und städtebaulichen Schwächen stellen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vor erhebliche Herausforderungen.

Dies wird durch die räumliche Nähe zu Einzelhandelskonzentrationen, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Sortimente anbieten, noch verstärkt. Diese Einzelhandelskonzentrationen werden im Weiteren (vgl. Kap. 5) näher beschrieben.

5. BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTÄNDORTE

Neben der Innenstadt beschreiben der Standort Mühlenstraße und der Standort Im Hofe wichtige integrierte Einzelhandelslagen sowie der Standort Wiesenstraße einen bedeutenden nicht integrierten Standort in Damme.

Karte 5: Wichtige Einzelhandelslagen in Damme



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Hofe

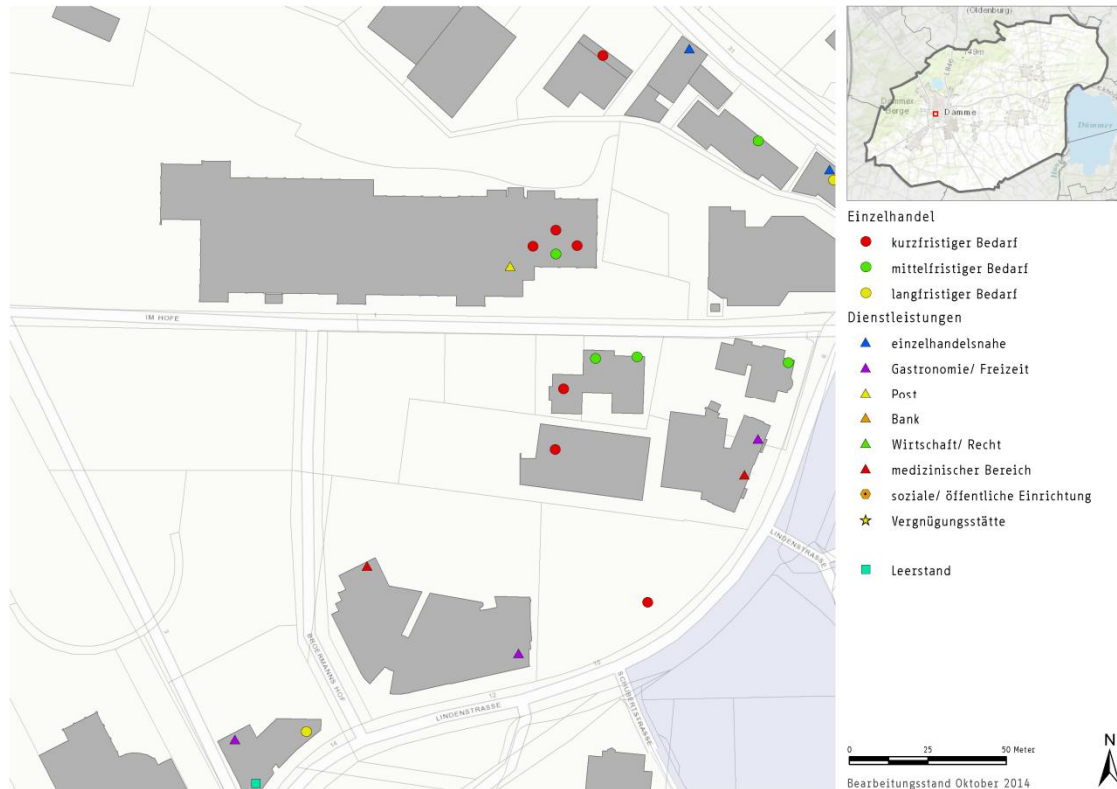
Der siedlungsstrukturell integriert gelegene Einzelhandelsstandort Im Hofe befindet sich wenige Meter vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entfernt. Er besteht aus neun Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben, welche sich um einen gemeinsamen Parkplatz verteilen (vgl. Karte 6). Mit rd. 4.275 qm Verkaufsfläche umfasst der Standort rd. 12% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Der Angebotsschwerpunkt dieses Standortes liegt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel was auf das Vorhandensein eines großen Supermarktes, eines Getränkemarktes und eines Lebensmittelfachgeschäftes zurückzuführen ist.



Insbesondere durch das Angebot zweier Bekleidungsmärkte des unteren Preissegments entfällt rd. ein Viertel der Verkaufsfläche des Standortes Im Hofe auf den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Karte 6: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Im Hofe



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Standort zeichnet sich durch Einfachbauweise der Gebäude und den großflächigen Parkplatz aus. Geprägt wird er insbesondere über den großen Supermarkt in dessen Gebäudekörper noch weitere ergänzende Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker und Blumengeschäft) angesiedelt sind. Der Standort ist trotz seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich stark autokundenorientiert. An den Parkplatz im Westen angrenzend befindet sich eine Grün- und Ackerfläche, im südöstlichen liegt in direkter Nachbarschaft zum Standort das Krankenhaus St. Elisabeth. Im Osten befindet sich fast angrenzend zum Standort Im Hofe der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt. Dieser ist jedoch städtebaulich nicht an den Standort angebunden und ist durch den Kreuzungsbereich Lindenstraße/ Mühlenstraße separiert.

Mühlenstraße

Die Einzelhandelskonzentration Mühlenstraße befindet sich rd. 300 Meter nördlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entlang der Mühlenstraße. Dieser besteht aus zwei Teilen (vgl. Karte 7). Am Standort Mühlenstraße sind zehn Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welche rd. 4.200 qm Verkaufsfläche auf sich vereinen. Dies entspricht rd. 12% der Verkaufsfläche der Stadt Damme. Über 50% des Einzelhandelsangebots entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei der überwiegende Teil aus dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel entstammt. Dies ist insbesondere auf den dort gelegenen Supermarkt sowie einen Discounter zurück zu führen. Der dort gelegene Lebensmitteldiscounter wird voraussichtlich in Kürze geschlossen, damit einhergehen wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des am südlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gelegenen weiteren Lebensmitteldiscounters (der gleichen Kette). Im nördlichen Teilbereich sind sowohl ein Schuh- als auch ein Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. Diese sowie die Postenbörse im südlichen Bereich nehmen einen großen Teil der Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich.

Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Mühlenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe zeichnen sich auch hier durch eine Einfachbauweise aus und sind ausnahmslos an große Parkplätze angebunden. Dadurch ist auch an diesem Standort eine deutliche Autokunden-Orientierung zu erkennen.

Der Standort ist im Norden und Osten hauptsächlich von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Standortes befindet sich der zentrale Versorgungsbereich, welcher jedoch auch hier nicht baulich an den Standort angebunden ist. Südwestlich grenzt der Standort an die rückwärtigen Bereiche des Standortes Im Hofe an. Eine direkte Verbindung der beiden Bereiche besteht jedoch nicht, so dass sie nicht als eine Einzelhandelskonzentration zusammengefasst werden können.

Wiesenstraße

Der Standort Wiesenstraße befindet sich ebenfalls in geringer Entfernung zur Innenstadt von Damme und beschreibt einen nicht integrierten, autokundenorientierten Standort. Im Süden und Südosten befinden sich Gewerbeflächen in direkter Nachbarschaft zum Standort Wiesenstraße. Nordöstlich befinden sich Wohnbebauungen und nordwestlich ist die Innenstadt von Damme gelegen.

Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Wiesenstraße



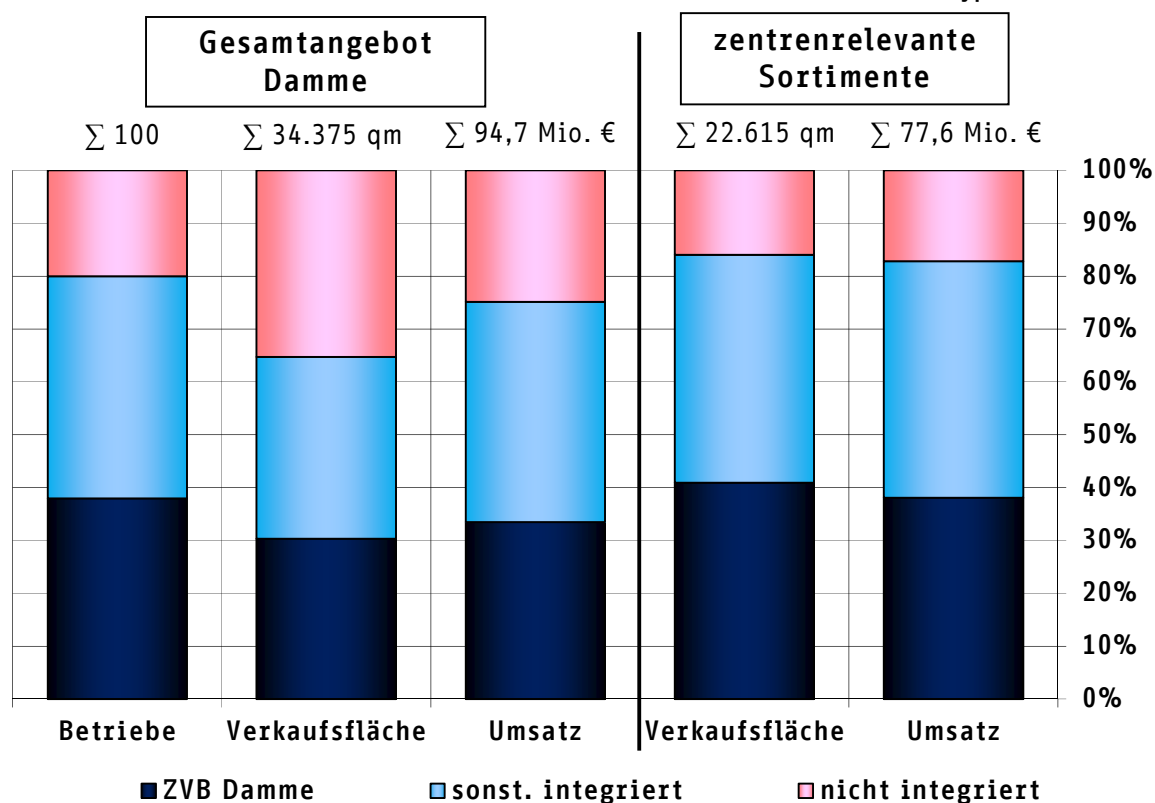
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Am Standort Wiesenstraße sind drei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Diese besitzen gemeinsam eine Verkaufsfläche von rd. 5.675 qm, was rd. 17% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt auf einen dort ansässigen Bau- und Gartenmarkt. Durch einen Lebensmitteldiscounter ist jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich abgedeckt.

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttypen der Betriebe aufgezeigt. Es wird differenziert nach Innenstadt, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 7: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Damme nach Standorttypen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp zeigt:

Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 38% innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt, in sonstig integrierten Lagen befinden sich rd. 42% der Betriebe und in nicht integrierten Lagen 20%. Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. 35% auf nicht integrierte Lagen und rd. 30% auf den



zentralen Versorgungsbereich. Dies zeigt, dass an den nicht integrierten Standorten größere Betriebe zu finden sind als in der Innenstadt. Der Umsatzanteil der Betriebe in der Innenstadt liegt mit rd. 33% höher als derjenige der Betriebe an nicht integrierten Standorten mit rd. 24%. Dies zeigt, dass die Betriebe in der Innenstadt eine höhere Flächenleistung erreichen. Der größte Umsatzanteil entfällt mit rd. 39% auf Betriebe in sonstigen integrierten Lagen.

Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so ist der Anteil (gemessen an Verkaufsfläche und Umsatz) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches noch größer. Auch bezogen auf zentrenrelevante Sortimente ist der Umsatzanteil in sonstigen integrierten Lagen deutlich höher als an nicht integrierten Lagen und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente entfällt der höchste Flächenanteil ebenfalls auf die sonstigen integrierten Lagen. Diese Besonderheiten sind auf die Einzelhandelsstandorte Im Hofe und Mühlenstraße (vgl. Kap. 5) zurück zu führen.

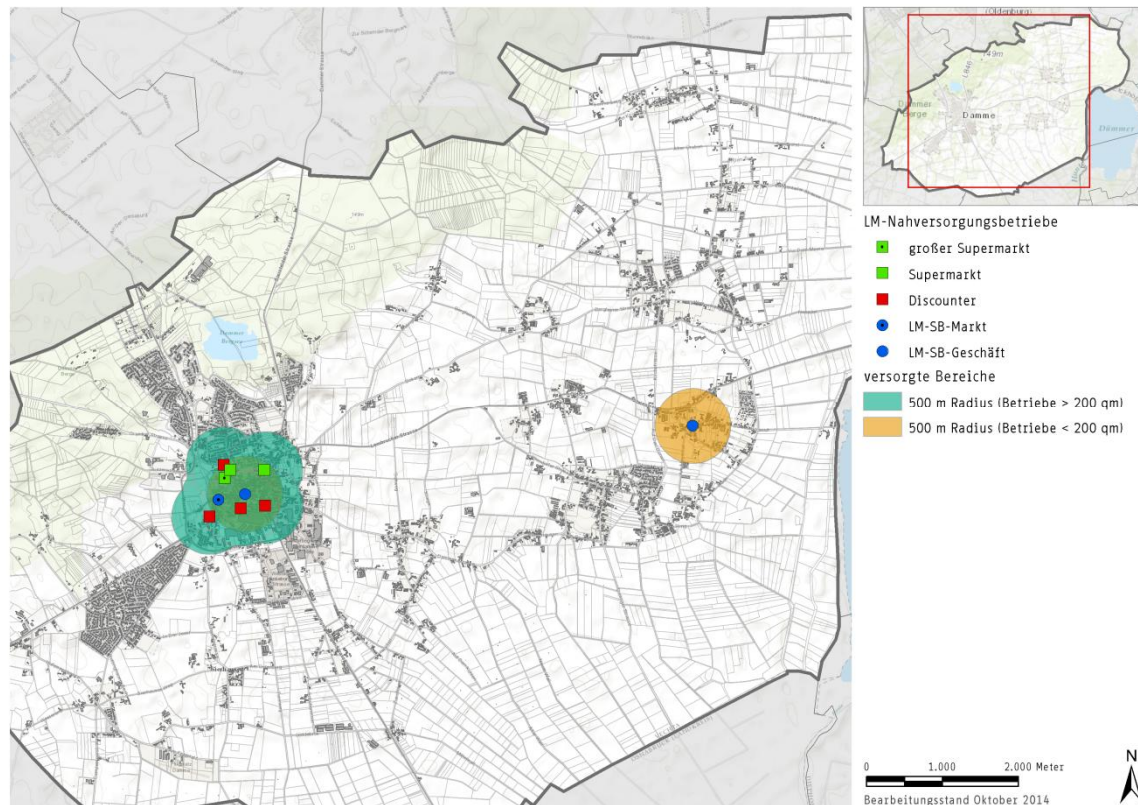
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im, für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Damme bei einer Bindungsquote von rd. 107% etwas mehr als eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung leistet (vgl. Kap. 3.2.2).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Damme in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne, sind daher in Karte 9 die in der Gesamtstadt Damme ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Karte 9: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Damme



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Insgesamt können acht Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm⁴¹ identifiziert werden. Ergänzend dazu sind zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 qm vorhanden, die zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 qm wurde ein gelber und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 qm wurde ein blauer Kreis mit einem Radius von je 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

⁴¹ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Bewertung

In Damme stellt sich im Bereich der Nahversorgung ein sehr differenziertes Bild dar. Während in und um die Innenstadt von Damme ein dichtes Netz von Nahversorgungsbetrieben vorhanden ist und dort teilweise eine räumlich deutliche Überversorgung gegeben ist, sind im übrigen Stadtgebiet mit Ausnahme von Dümmerlohhausen, keine Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Somit ist räumlich eine eindeutige Unterversorgung der Bevölkerung gegeben. Dies betrifft insbesondere die Siedlungsbereiche nordwestlich (Glückauf/ Dümmerlohhausen) und südwestlich (Clemens-August-Dorf) der Kernstadt.

5.3 FAZIT

In der Stadt Damme gibt es neben dem zentralen Versorgungsbereich zwei (bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz) starke Standorte in integrierter Lage. An diesen Standorten ist insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ein hoher Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und des gesamtstädtischen Umsatzes zu verzeichnen.

Am nicht integrierten Standort Wiesenstraße werden hauptsächlich nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Im Bereich Nahversorgung sind in der Stadt Damme deutliche Defizite zu verzeichnen. Angebote zur Lebensmittelgrundversorgung werden zwar hauptsächlich in integrierten Lagen angeboten. Diese sind jedoch räumlich konzentriert und befinden sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. So kommt es zu einer erheblichen Lücke bei der fußläufigen Versorgung in Damme.

6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Damme auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Damme insgesamt und des zentralen Versorgungsbereiches. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Damme zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Teile des Zielkataloges entsprechen dabei den Leitzielen aus dem Zentren- und Standortkonzept aus dem Jahr 2006. Teile dieser Leitziele von 2006 werden in dem vorliegenden Gutachten jedoch als Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gesehen und in Kap. 8.2 aufgeführt und erläutert.

Als vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesehen.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION DER STADT DAMME

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Damme für die in ihr lebenden Bevölkerung.

Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, fließt rein rechnerisch und per Saldo Kaufkraft aus Damme ab (Gesamtbindungsquote rd. 94% inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops). Insbesondere in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, die eine Bindungsquote von unter 100% (städtische Selbstversorgung) ausweisen, sollten



diese in den kommenden Jahren gesteigert werden. Die gegebenen Bindungsquoten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, welche teilweise deutliche Kaufkraftzuflüsse kennzeichnen, sollten gehalten werden.

Der Schwerpunkt sollte somit auf der **Erhaltung** der Versorgungsfunktion der Stadt Damme liegen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Eine Verkürzung der Wege dient einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden.

Die Stadt Damme weist insgesamt eine schlechte Nahversorgungssituation auf. Es ist eine deutliche Konzentration des Nahversorgungsangebotes auf die Kernstadt festzustellen. Diese Bereiche sind deutlich überversorgt.

STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT SOWIE DER ZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT

Die Versorgungsfunktion von Damme wird nur zu einem sehr geringen Teil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft der zentrenrelevanten Sortimente wird an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten gebunden (vgl. Kap. 5). Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu dessen Stärkung erfolgen.

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten und ausgebaut werden. Daneben sollte der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt formen.

Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weiter zu optimieren. Dieses Ziel erfordert ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen, anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER DAMMER INNENSTADT

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)/ ENTSCHEIDUNGS-SICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig an Flächen zu gelangen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Damm darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt (sowie weiterer zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 7 beschrieben.

Grundlage für das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept sind die in Kap. 6 dargestellten Ziele, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Dabei sind auch die auf die Stadt Damm bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴².

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Damm im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Damm wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

⁴² Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 7) ab.

Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich: Es ist eher die Ausnahme, dass in einer stagnierenden Situation Verbesserungen in der Handelsstruktur erreicht werden können, da der Bestand kaum zu lenken ist⁴³.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Bedarf angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 7).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴⁴.

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

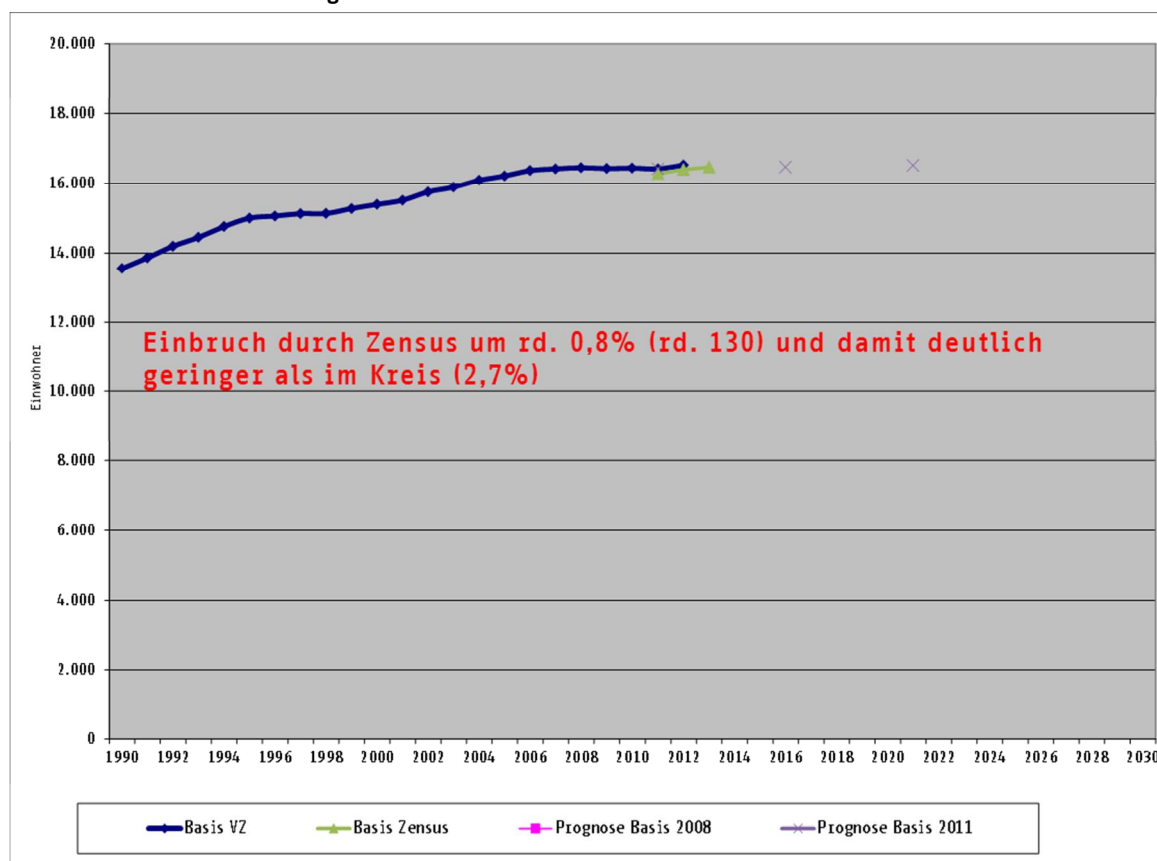
Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 8). Diese ist seit 1990 überwiegend durch Zuwächse geprägt.

⁴³ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

⁴⁴ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Damme 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2030 (Prognosewerte)

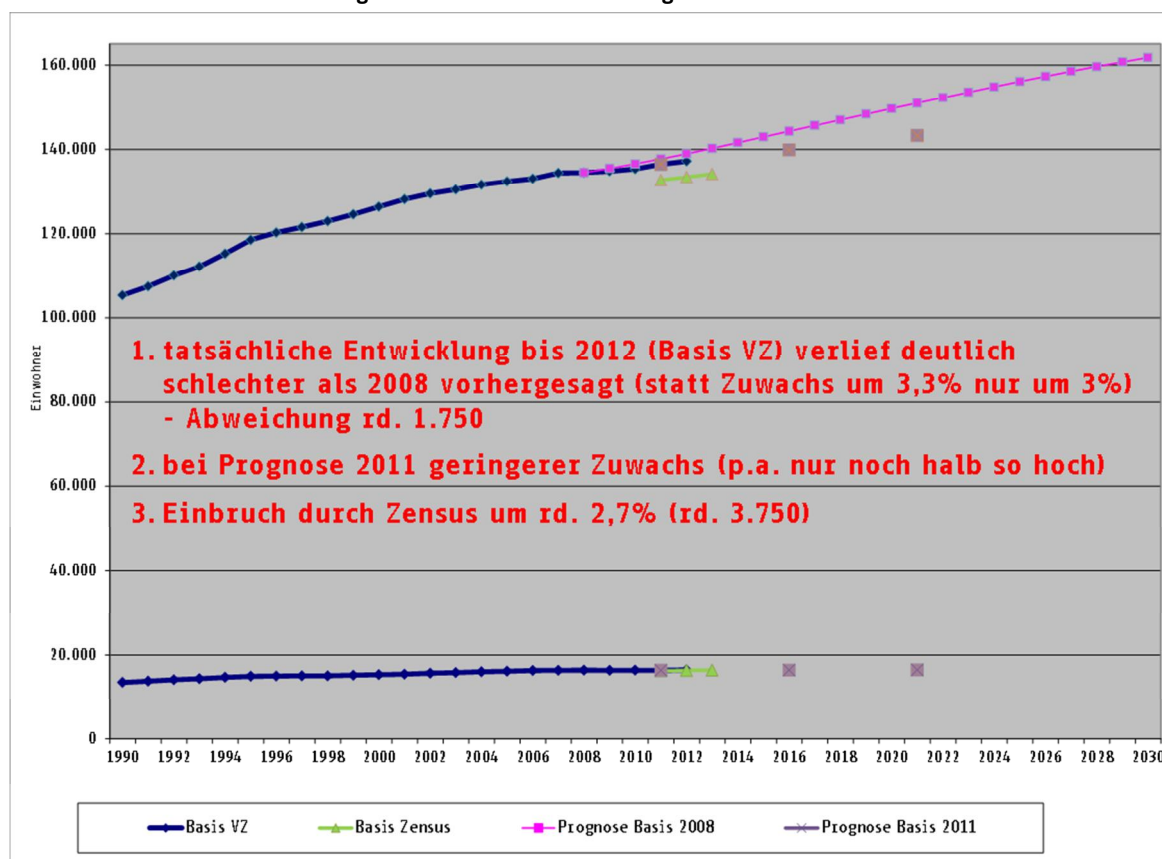


bis 2010 Fortschreibung VZ 1987, seit 2011 Fortschreibung Zensus

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Da für die Stadt Damme Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen nur für die Jahre 2016 und 2021 (Basis 2011 - Fortschreibung VZ) vorliegen, wurde als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung zunächst die Bevölkerungsprognose für den Kreis Vechta herangezogen und mittels dieser eine Übertragung für die Stadt Damme vorgenommen. Im Landkreis Vechta wurde für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen prognostiziert (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Einwohnerentwicklung im Landkreis Vechta und in der Stadt Damme 1990 bis 2013 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2030 (Prognosewerte)



bis 2010 Fortschreibung VZ 1987, seit 2011 Fortschreibung Zensus

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Es zeigt sich, dass die tatsächliche Entwicklung von 2008 bis 2012 im Kreis Vechta deutlich schlechter verlief als angenommen. Durch einen Einbruch im Jahr 2011 durch den Übergang zum Zensus ist die Bevölkerungszahl noch einmal um rd. 2,7% zurückgegangen. Dieser Rückgang viel bei der Stadt Damme jedoch deutlich geringer aus um rd. 0,8%. Die Prognose aus dem Jahr 2011, welche auch auf klein räumiger Ebene vorgenommen wurde und somit auch für die Stadt Damme für die Jahre 2016 und 2021 Aussagen getroffen hat, prognostiziert für den Landkreis Vechta einen deutlich geringeren Bevölkerungszuwachs als die Prognose aus dem Jahr 2008.

Ausgehend von den oben beschriebenen Ergebnissen wurde für die Stadt Damme für das Jahr 2020 der vom Landesamt für Statistik Niedersachsen angesetzte vorhergesagte jährliche Anstieg von 2011 bis 2021 angesetzt (ausgehend von der Prognose aus dem Jahr 2011, welche auch für die Gemeinde vorliegt) und für das Jahr 2025 berücksichtigt, dass das Landesamt für Statistik für den Kreis Vechta einen geringen Anstieg annimmt. So wurde auch für die Stadt Damme ein entsprechend geringer Anstieg angenommen. Um zu berücksichtigen, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen zunehmen, wurde für das Jahr 2015 eine Schwankungsbreite von +/- 50 und für das Jahr 2025 eine Schwankungsbreite von +/- 150 unterstellt. Die Prognosewerte wurden auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.



Im Jahr 2020 ist in der Stadt Damme damit von 16.425 bis 16.625 Einwohnern und 2025 von 16.375 bis 16.775 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungszuwachs von maximal rd. 1,6% (oberen Variante) auszugehen.

Diese Zuwächse sind durch entsprechende Wohnungsbaumaßnahmen zu ermöglichen; die Entwicklung von Wohngebieten in der Stadt dient insofern zunächst der Ermöglichung dieses Zuwachses. Erst wenn dieser Zuwachs und die voraussichtlich weiter zunehmende Wohnfläche je Einwohner erfüllt sind, kommt es durch neue Wohngebiete zu einem darüber hinaus möglichen Einwohnerzuwachs.

Auch im Hinblick auf die andauernde Euro-/ Staatsschuldenkrise und deren Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2020 von einer Stagnation (untere Variante) bis zu einem maximalen jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) ausgegangen; für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 wurde ein jährlicher Zuwachs von maximal rd. 1,0% unterstellt, in der unteren Variante wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Internets (die nicht zu überschätzen ist) ist damit bereits berücksichtigt.

In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und er mithin an der konjunkturellen Entwicklung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Damme sind in Tab. 5 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Tab. 5: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	16.425	16.625
Einwohner 2025	16.375	16.775
Kaufkraftzuwachs 2014 – 2016 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2016 – 2025 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2025 insgesamt	0,0%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Damme) 2014 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.254 €	
Kaufkraft/ Einw. (Damme) 2020	5.254 €	5.522 €
Kaufkraft/ Einw. (Damme) 2025	5.254 €	5.803 €
Kaufkraftpotenzial Damme 2014 in Mio. €	86,5	
Kaufkraftpotenzial Damme 2020 in Mio. €	86,3	91,8
Änderung gegenüber 2014	-0,2%	6,1%
Kaufkraftpotenzial Damme 2025 in Mio. €	86	97
Änderung gegenüber 2014	-1%	13%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 6).

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴⁵. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien berechnet. Ferner wurde zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Damme aufzeigen soll.

⁴⁵ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.



Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Damme erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

1. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Damme in den Sortimentsbereichen gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

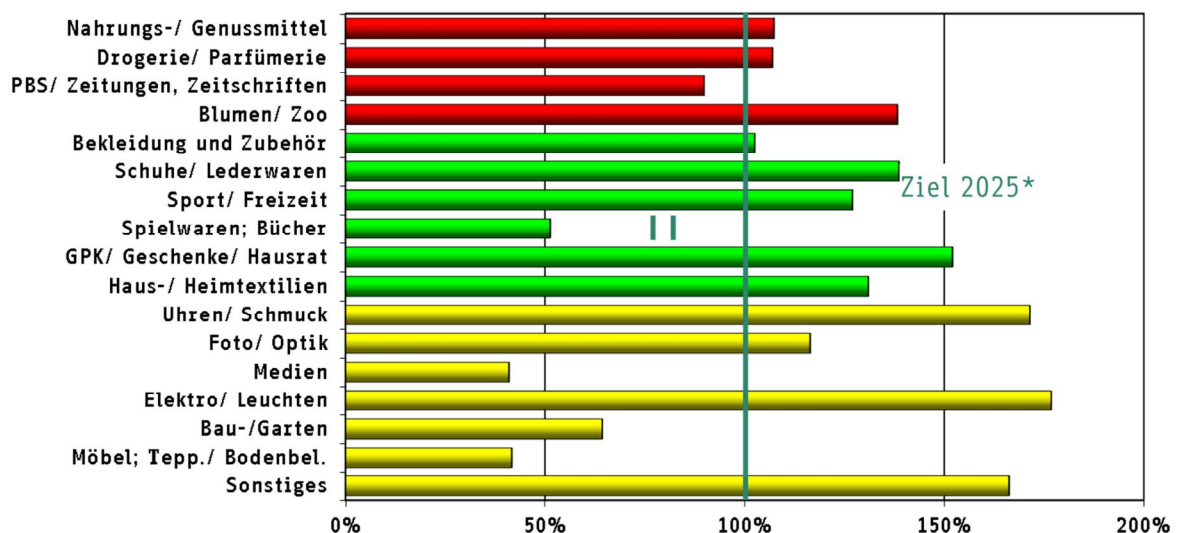
- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Da die Bindungsquoten in sämtlichen Sortimentsbereichen schon derzeit - außer im Sortimenten Papier, Büro, Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften - über dem Selbstversorgungswert von 100% liegen (vgl. Abb. 1, S. 18), wurde hier keine Steigerung der Bindungsquote angenommen. In den Sortimenten Papier, Büro, Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften wurde eine "Zielbindungsquote" von 100% angenommen.
- Da es sich bei der Stadt Damme um ein Grundzentrum handelt, soll sich die Stadt mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs in erster Linie selbst versorgen. Grundsätzlich werden in Damme auch hier bei einer Vielzahl von Sortimenten bereits Bindungsquoten von 100% erreicht. Außer in den Sortimenten Medien, Bau- und Gartenmarkt, Möbel, Teppiche und Bodenbeläge sowie Spielwaren und Bücher. Auch bei diesen wurde eine "Zielbindungsquote" von 100% entsprechend einer Selbstversorgung angesetzt. Ausnahmen erschienen in den Sortimentsbereichen erforderlich, wo eine solche Steigerung als zu anspruchsvoll und unrealistisch anzusehen wäre: Für Bücher und Spielwaren wurde eine Bindungsquote von 50 bis 60% angenommen.

Es wurde angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können; in den Sortimentsbereichen, in denen schon derzeit Bindungsquoten von über 100% erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 100% auf dann rd. 112 bis 113% gesteigert würde.

Abb. 10 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2025 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 10: Bindungsquoten in Damme nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2025 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose



*: Ausnahme: Bücher 50-60%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung April 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, Änderungen in den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.



Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴⁶. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Auch diese Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitative Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Damme und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Damme prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁷. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in den meisten Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

⁴⁶ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren, ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

⁴⁷ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im April 2014, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

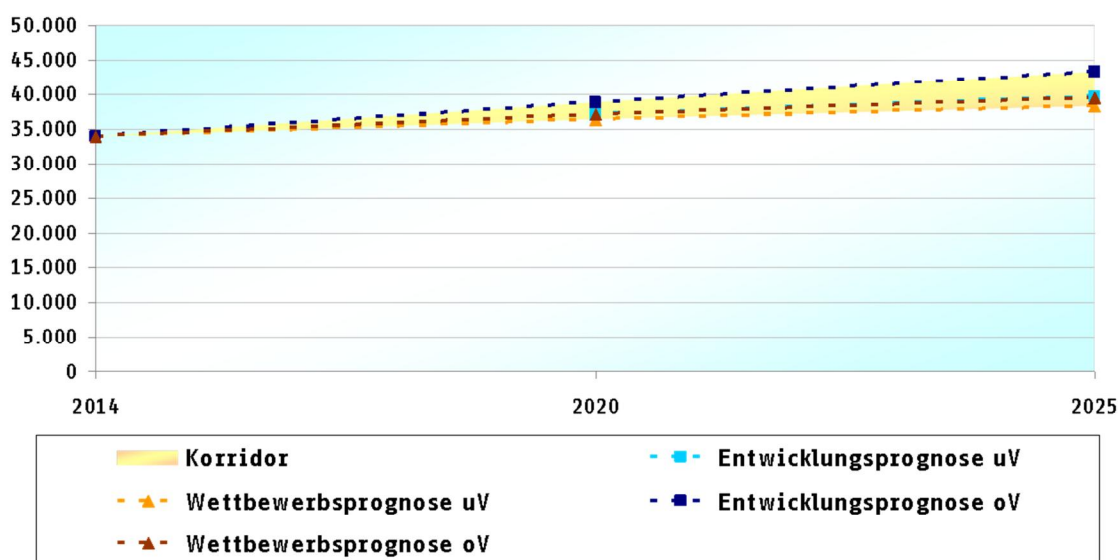
können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in der Stadt Dammendorf der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 11 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 11: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Dammendorf ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.200 bis 4.900 qm (**Entwicklungsprognose**; vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 5.700 bis 9.350 qm. Dies entspräche im Vergleich zur der-



zeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von gut 33.925 qm einer Steigerung um rd. 17 bis 28%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von rd. 525 bis 820 qm.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Damme liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Wird dies mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 125 bis 1.600 qm bis 2015 bzw. rd. 100 bis 3.050 qm bis 2025; vgl. Tab. A - 7 im Anhang) so zeigt sich, dass ein sehr großer Teil des Entwicklungsspielraums auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Damme (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose auf rd. 4.375 bis 5.625 qm bis 2025, sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. A - 9 im Anhang)⁴⁸. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 13 bis 17% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Damme von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt selbst liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Damme derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

⁴⁸ Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, würde sich dieser Spielraum in der unteren Variante auf nur noch rd. 3.050 bis 5.450 qm reduzieren (vgl. Tab. A - 10 im Anhang).

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 525 bis 850 qm pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 400 bis 500 qm, wenn es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt. Würde hingegen ein rechnerischer Rückgang zur Hälfte zu einem tatsächlichen Verkaufsflächenrückgang führen, so reduziert sich der jährliche Entwicklungsspielraum auf rd. 275 bis 500 qm.

Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Damme gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die voranstehend dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Damme insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innen-



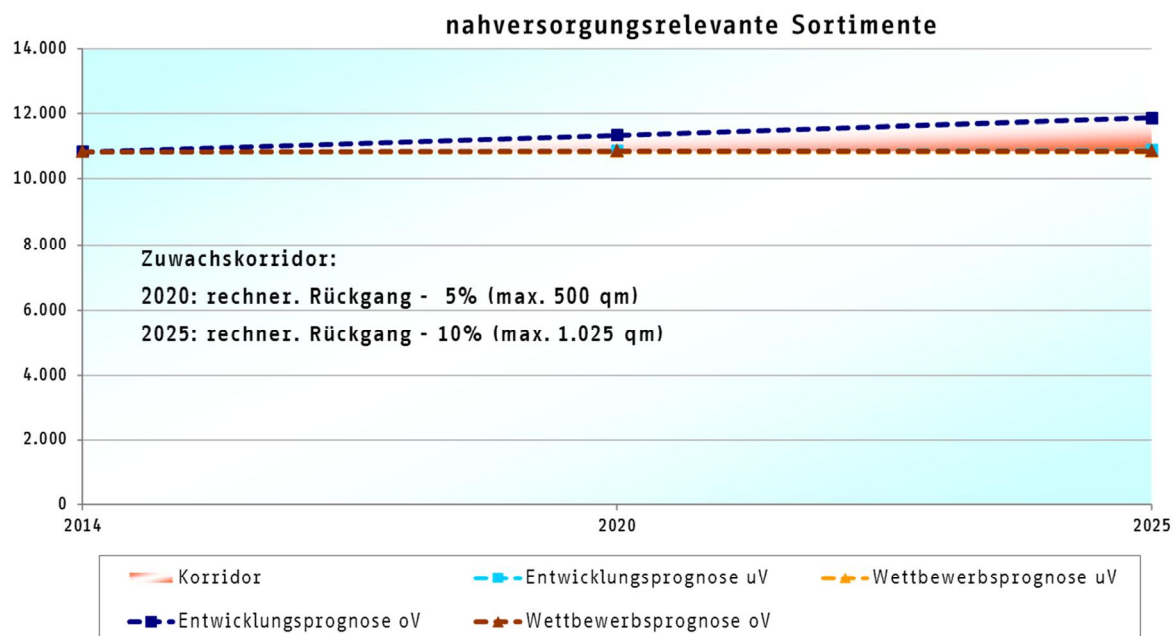
stadt sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 500 qm (obere Variante Entwicklungsprognose). Dieser erhöht sich über den gesamten Prognosezeitraum auf maximal rd. 1.025 (obere Variante Entwicklungsprognose, wovon rd. 700 qm (obere Variante Entwicklungsprognose auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen⁴⁹). Letzteres entspricht der Realisierung von höchstens einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb - sofern die Nachbarkommunen auch weiterhin hinnehmen, dass sie von Damme mit versorgt werden (Bindungsquote rd. 107%) - und bedarf daher einer genauen Analyse potenzieller Ansiedlungsstandorte. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie lässt sich bei einem maximalen Entwicklungsspielraum von rd. 125 qm kein zusätzlicher Drogeriemarkt verwirklichen.

⁴⁹ Bei einem Umsatzeinbruch entsprechend der Wettbewerbsprognose wäre im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel selbst bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante die Gefahr des Abschmelzens vorhandener Angebote gegeben (vgl. Tab. A - 10 sowie Tab. A - 8 im Anhang).

Abb. 12: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bestehen somit allenfalls mittelfristig und ausschließlich bei einer positiven Entwicklung entsprechend der oberen Variante und nur dann, wenn es nicht zu einem unerwarteten Umsatzeinbruch kommt⁵⁰. Bei einer Bindungsquote von 94% im kurzfristigen Bedarfsbereich ist jedoch bis zum Erreichen des Ziels der vollständigen Selbstversorgung noch Entwicklungsspielraum vorhanden. Allerdings sind die geringen Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich besonders auf die Sortimente Apotheken und Lebensmittelhandwerk zurückzuführen. Wie oben beschrieben unterwerfen sich diese anderen Gesetzmäßigkeiten und werden in der Prognose nicht berücksichtigt.

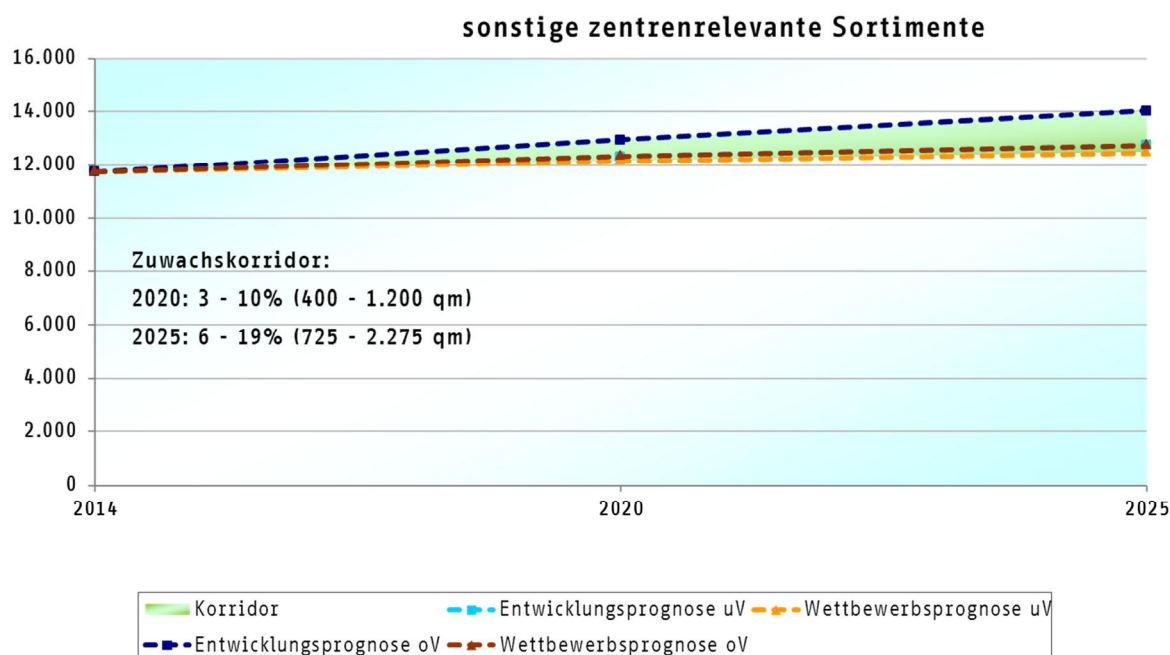
Der vorhandene Spielraum sollte möglichst wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 5.2) erfolgen kann.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 2.275 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2).

⁵⁰ Nach der Wettbewerbsprognose ergibt sich kein Entwicklungsspielraum, so dass keine Verbesserung der Nahversorgungssituation möglich ist.



Abb. 13: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



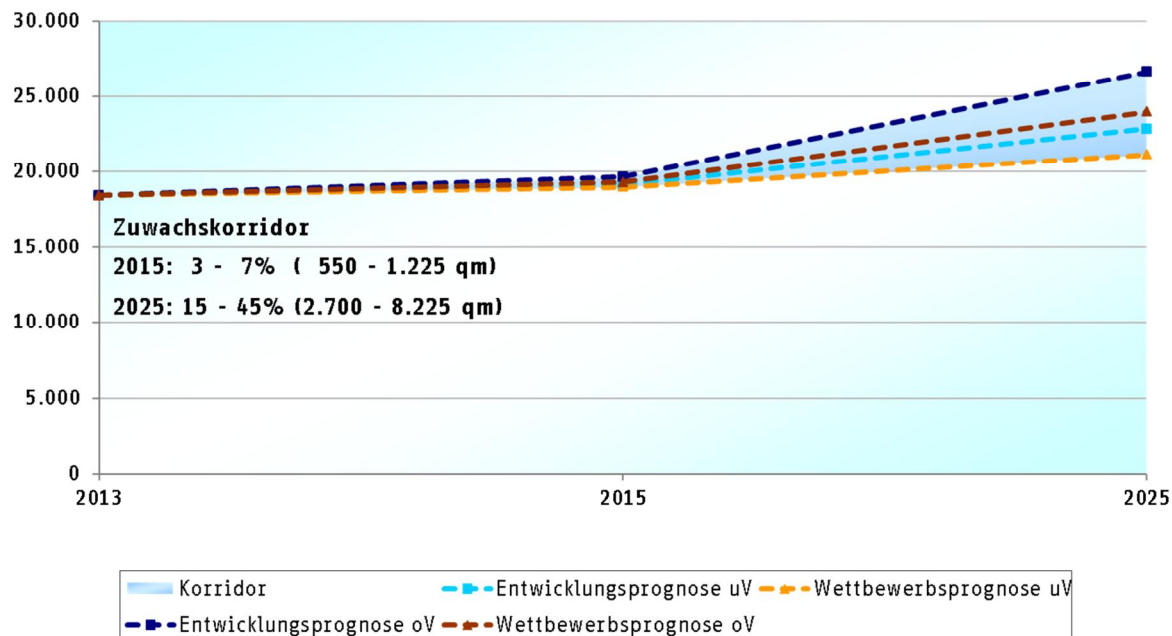
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche der Innenstadt (rd. 10.400 qm) verglichen, so zeigt sich, dass noch ein deutliches Potenzial vorhanden ist (Steigerung um rd. 22%). Dennoch ist die Frage nach der Ansiedlung und Unterbringung der Betriebe zu klären ist, um das Potenzial zur Stärkung der Innenstadt Damme effektiv zu nutzen. (Die Wettbewerbsprognose ergibt hingegen ein deutlich geringes Potenzial zur Stärkung der Innenstadt von maximal rd. 1.000 qm bis zum Jahr 2025.)

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel sowie bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.700 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis 8.225 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an nicht integrierten Standorten auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.1).

Abb. 14: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Es hat sich gezeigt, dass selbst bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose nur eingeschränkt Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation vorhanden ist: Lediglich in mittelfristiger Perspektive ist die Ansiedlung eines zusätzlichen kleineren Lebensmittlers bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante gedeckt.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich bei einer solchen Entwicklung hingegen Potenzial zur Stärkung der Innenstadt, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist.

Bei einem Umsatzeinbruch (Wettbewerbsprognose), ist hingegen keine Verbesserung der Nahversorgungssituation möglich und es ergibt sich nur ein sehr geringes Potenzial zur Stärkung der Innenstadt.



Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- sofern Umsatzrückgänge zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden, Rückgänge der Verkaufsflächen im Bereich der nahversorgungsrelevanten sowie der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente möglich wären,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.

8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des quantitativen Entwicklungspotenziales (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich abgeleitet (vgl. Kap. 8.4.1 und 8.4.2). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.4.4).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Damme gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Das Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme aus dem Jahr 2010 enthielt bereits eine Sortimentsliste, die bereits zwischen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Diese wird im Folgenden überprüft und an die aktuelle Verteilung der Sortimente angepasst. (Vergleichs-)Grundlage bildet die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008. Wobei hier deutlich herausgestellt wird, dass es keine abschließende und landesweite dauerhaft gültige Liste geben kann und diese viel mehr an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss.



Bei der Erstellung der örtlichen Sortimentsliste wurde zum einen die derzeitige Verteilung des Angebotes nach Standorttypen (Zentren, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte) herangezogen, zum anderen allgemeine Zuordnungskriterien bezüglich zentren- bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente.

8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevante Sortimente werden untergliedert in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Sortimente, die

- die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung dienen; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein.

Sonstige zentrenrelevante sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Damme

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Damme herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen⁵¹.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 15 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Damme illustriert. Dabei zeigt sich, dass ein hoher Anteil der bisher als zentrenrelevant eingestuften Sortimente innerhalb der Innenstadt und in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt ist.

Die Sortimente Babyausstattung, Bekleidung allgemein, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Foto, Video, Kurzwaren, Handarbeit, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Nähmaschinen, Optik, Spielwaren. Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Schallplatten, CDs, Video, Uhren und Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Waffen und Jagdbedarf werden derzeit überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angeboten und sind eindeutig als zentrenrelevant einzuordnen.

Arzneimittel, Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Reformwaren, Zeitungen und Zeitschriften werden ebenfalls überwiegend im zentralen Versorgungsbereich angeboten und sollten daher ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft und darüber hinaus auch als nahversorgungsrelevante Sortimente betrachtet werden.

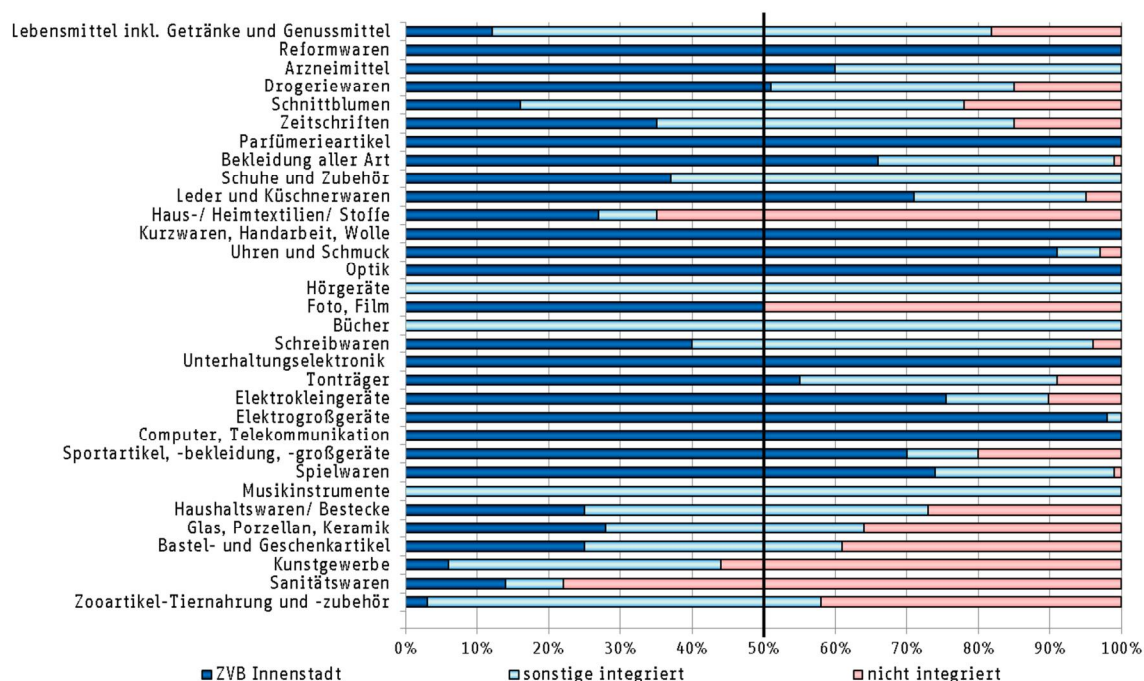
Überwiegend im zentralen Versorgungsbereich und an sonstigen integrierten Standorten sind die Sortimente Hörgeräte, Musikalien, Schuhe und Zubehör angesiedelt und sollten daher auch als zentrenrelevant eingestuft werden.

⁵¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



Die Sortimente **Haus-/ Heimtextilien und Stoffe** sowie **Kunstgewerbe/ Bilder- und Rahmen und Sanitätswaren** werden nahezu ausschließlich an nicht integrierten Standorten in Damme angeboten. Zwar sind diese Sortimente somit rechnerisch nicht zentrenrelevant, es wird jedoch vorgeschlagen diese auch künftig den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, da diese eindeutige Merkmale zentrenrelevanter Sortimente aufweisen (Frequenzbringer, Handtaschensortiment, hohe Flächenproduktivität).

Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung, April 2014; Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), s.i. (sonstig integriert), n.i. (nicht integriert)

Bei den Sortimenten **Haushaltswaren/ Bestecke** und **Glas, Porzellan, Keramik** sowie **Bastel - und Geschenkartikel** handelt es sich um klassische "innerstädtische Sortimente", die wesentlich zur Attraktivität einer Innenstadt/ eines Zentrums beitragen. Zudem weisen diese Sortimente eine vergleichsweise hohe Flächenproduktivität auf und können von den Kunden i.d.R. leicht mitgenommen werden ("Handtaschensortiment"). Trotz der momentanen räumlichen Verteilung (geringes Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, hohes Angebot an sonstigen integrierten Standorten und nicht integrierten Standorte) sind diese Sortimente daher in jedem Fall als zentrenrelevant einzustufen.

Nahrungs-/ Genussmittel incl. Getränke werden lediglich zu rd. 12% innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten. Zu finden sind diese fast ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten. Das Sortiment wird jedoch häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weist damit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf. Da insbesondere Lebensmittel möglichst flächendeckend in wohnungsnaher Entfernung angeboten werden sollen, wird dieses Sortiment als nahversorgungsrelevant (und somit auch zentrenrelevant) eingestuft.

Das **Sortiment Zooartikel** lässt sich in **Tiernahrung und -zubehör** sowie **lebende Tiere und Tiermöbel** untergliedern. In Damme werden beide Sortimente überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten und sind demnach nicht zentrenrelevant.

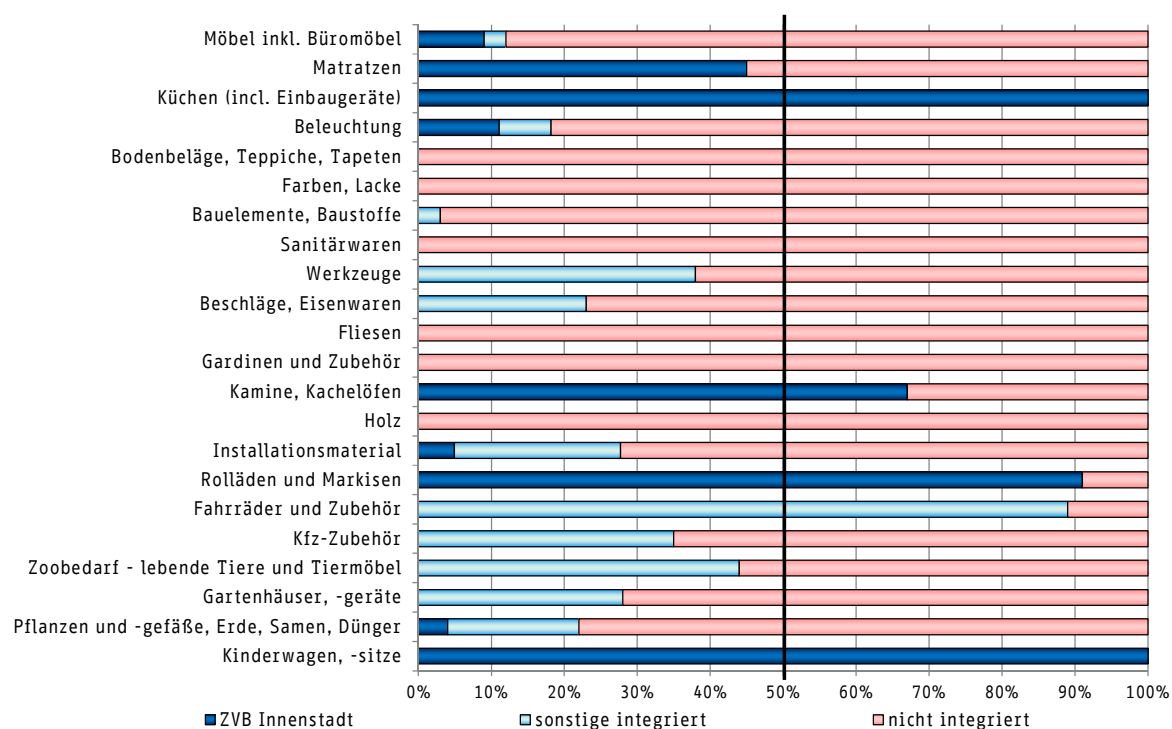
Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 16 (folgende Seite) zeigt die Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der in Damme vorhandenen üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Verteilung dieses Sortimentes ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In der Stadt Damme ist rein rechnerisch eine unklare Zuordnung gegeben. Derzeit wird es fast ausschließlich an sonstigen integrierten Lagen angeboten. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenbedarfes für Fahrräder und Zubehör und der allgemeinen Charakteristika des Sortimentes wird vorgeschlagen, Fahrräder und Zubehör den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.



Abb. 16: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Damme



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung, April 2014; Legenderklärung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), s.i. (sonstig integriert), n.i. (nicht integriert)

Die Sortimente **Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen, Kaminöfen und Rollläden und Markisen** werden zu einem überwiegenden Teil innerhalb der Innenstadt oder an sonstig integrierten Standorten angeboten. Aus Gutachtersicht wird jedoch empfohlen diese Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, da diese Sortimente klassische nicht zentrenrelevante Sortimente darstellen.

Das Sortiment Kinderwagen, -sitze wird in Damme derzeit ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angeboten, daher sollte es auch als zentrenrelevant eingestuft werden.

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für Damme (vgl. Tab. 6) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Damme und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Dieser Vorschlag ist zudem das Diskussionsergebnis der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Tab. 6: Vorschlag für die Sortimentsliste für Damme

zentrenrelevante Sortimente	
sonstige zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung allgemein • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Kinderwagen, -sitze • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten, CDs, Video • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, Kachelöfen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör
nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • Schnittblumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: mit projektbegleitender Arbeitsgruppe abgestimmter Vorschlag

Die wesentlichen Veränderungen zur bisherigen Sortimentsliste sind:

- Das Sortiment Zooartikel wird in die beiden Bestandteile, Zooartikel - Tiernahrung- und -zubehör, und Zooartikel - lebend Tiere und Tiermöbel, welche beide als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, untergliedert.
- Fahrräder werden gesondert aufgeführt (bisher unter Fahrzeuge aller Art und Zubehör) und weiterhin den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
- Die Sortimente Kinderwagen, -sitze und Matratzen werden neu in die Sortimentsliste aufgenommen.



Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Erreichung der in Kap. 6 formulierten Ziele ist eine strategische räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen auf konzeptioneller Basis dauerhaft zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen wurden daher die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung für künftige Einzelhandelsansiedlungen entwickelt. Es dürfen keine Anlagentypen erfunden werden, die als solche nicht in der Realität vorkommen und auch nicht eindeutig bestimmt bzw. bestimmbar sind⁵².

Die Matrix in Tab. 7 stellt dar, wie bei den unterschiedlichen Standorttypen die jeweiligen Planvorhaben dem Hierarchiesystem entsprechend zu beurteilen sind. Die farblichen Darstellungen bedeuten im Einzelnen:

- grüner Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus **entspricht** an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept.
- gelber Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus **kann** an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept nach einer **Einzelfallprüfung** möglich sein.
- orangener Hintergrund: grundsätzlich **unerwünschter** Standorttyp für Einzelhandel; ggf. im Sinne einer Befreiung eine Abweichung von dieser Empfehlung prüffähig.
- roter Hintergrund: der jeweilige Vorhabentypus **widerspricht** an den definierten Standorten dem Konzept grundsätzlich.

Die Zulässigkeit von Planvorhaben ergibt sich jedoch aus dem ggf. vorhandenen Bau- bzw. Planungsrecht, so dass sich aus der Matrix auch die Handlungserfordernisse, die sich aus dem Bewertungsergebnis ergeben, ableiten lassen: Ist ein Planvorhaben nach der Matrix negativ zu bewerten, ist das vorhandene Bau- und Planungsrecht hinsichtlich der gegebenen Zulässigkeit zu prüfen. Je nach Ergebnis ist das Vorhaben

⁵² Vgl. dazu zuletzt VG Trier, Urteil vom 22.01.2014, Az. 5 K 837/13.TR, Rn 30 juris.



trotzdem zu genehmigen bzw. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Zu beachten ist hierbei, dass die Nichtbeachtung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dieses als maßgebliches Abwägungsmaterial in Bauleitplanverfahren zum Ausschluss von Einzelhandel schwächt bzw. irgendwann überhaupt nicht mehr trägt.

In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gibt es neben den Anlagentypen großflächig und nicht großflächig den Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Hierbei handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Nahversorger, der die Schwelle zur Großflächigkeit erheblich unterschreitet. Ein Nachbarschaftsladen weist i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf⁵³.

Für die sonstigen Sortimente, die nicht dem kurzfristigen Bedarf zugerechnet werden (vgl. z.B. Kap. 8.1.3), dennoch aber der Nahversorgung dienen können, bietet sich der Laden i.S.d. § 4 (2) Satz 2 BauNVO als Anlagentyp an.

⁵³ BVerwG, Beschluss vom 08.11.04, AZ 4 BN 39/04.



Tab. 7: Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbar-schaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
sonstige integrierte Standorte		Einzelfallprüfung						
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort (z.B. Wiesenstraße)	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)	
nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten	

Quelle: eigene Darstellung

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 8.1.3) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben uneingeschränkt grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt dabei anhand der Großflächigkeit.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm⁵⁴ - soll regelmäßig lediglich in der **Innenstadt** zulässig sein, wobei auch hier auf eine standortgerechte Dimensionierung geachtet werden muss. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion der Innenstadt erhalten und gestärkt werden⁵⁵.

In sonstigen integrierten Lagen⁵⁶ (innerhalb von Wohngebieten oder am Rande der Innenstadt), soll eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten die über einen Nachbarschaftsladen hinaus geht nur nach Einzelfallprüfung möglich sein. Die Ansiedlung von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hingegen soll vollständig ausgeschlossen werden (Ausnahme Laden gemäß §4 BauNVO).

Die Frage der standortgerechten Dimensionierung und die Beurteilung bei der Einzelfallprüfung kann nur individuell beantwortet werden. Denn unter Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstruktur und vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Einwohnerdichte ist eine gebietsbezogene Entwicklung unabdingbar. Damit soll eine möglichst flächendeckende Nah-/ Grundversorgung ermöglicht werden, zumal außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit den Zusätzen einer "standortgerechten Dimensionierung" bzw. "zur Gebietsversorgung" deutlich auf das nähere bzw. unmittelbare Wohnumfeld abgestellt wird.

⁵⁴ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

⁵⁵ Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm - und damit an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren gut 20.000 Einwohner rechnerisch vollständig versorgt, mit dem Hauptsortiment Sport sind es gut 24.000 Einwohner.

⁵⁶ Diese Lagezuordnung trifft auch auf die Standorte Im Hofe und Mühlenstraße.



Die standortgerechte Dimensionierung ist jedoch unbedingt zu berücksichtigen und bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebs nicht über das nähere Umfeld hinausreichen darf. Dabei ist der Bestand im Umfeld mit zu berücksichtigen: (Ungewollte) Auswirkungen gegen diesen können trotz (eigentlich) standortgerechter Dimensionierung der Fall sein, wenn z.B. ein sonstiger integrierter Vorhabenstandort in geringer Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich liegt und das ihm zuzuordnende Wohnumfeld sich mit demjenigen des zentralen Versorgungsbereichs überschneidet.

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht erweitert bzw. angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche, bzw. bis 800 qm in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden (vgl. dazu auch die Ziele des Zentren- und Standortkonzeptes), da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Damme leisten kann/ will dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.4.5).

In Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Gebieten, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist bzw. nicht von Einzelhandel geprägt sind (dies schließt Einzelstandorte mit ein), sollte daher auch zukünftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.

Neuansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel können an durch Einzelhandel geprägten nicht integrierten Standorten⁵⁷ sowohl nicht großflächig als auch großflächig angesiedelt werden. Dies sollte vorrangig vor einer Ansiedlung an nicht geprägten und nicht integrierten Standorten geprüft werden. Die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten die nicht durch Einzelhandel geprägt sind, soll nur im Sinne der Ausnahmeregelung möglich sein, so dass dieses jedes Mal im Einzelfall zu begründen ist.

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Standorte ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten steht den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts entgegen. Durch die Summe der Randsortimente können mögliche schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entstehen, allerdings wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein. Als Obergrenze für die zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente wird eine Fläche von - bezogen jeweils auf die Gesamtheit des diesbezüglichen Angebotes eines Betriebs - bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, bei einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm (Schwelle zur Großflächigkeit), vorgeschlagen.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass einerseits diese Randsortimentsfläche nicht mit einem einzelnen Sortiment belegt wird, andererseits muss darauf geachtet werden, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems⁵⁸ genutzt wird.

⁵⁷ z.B. der Standort Wiesenstraße

⁵⁸ Ein typisches Beispiel von Shop-in-Shop-Systemen sind Shopping-Center. Mehrere selbstständige Einzeläden bilden in der Summe ein breites Angebot an Ladentypen und Sortimenten.



Ausnahme "Leerstandsdomino"

Vor allem auf Grund des begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraumes nicht zentrenrelevanter Sortimente sollte die diesbezügliche Flächenbereitstellung eher zurückhaltend erfolgen. Letztlich kann es städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass eine entsprechende zusätzliche Zentralitätssteigerung nicht langfristig zu erzielen ist, sondern lediglich die Position funktional wesentlicher Einzelhandelslagen geschwächt wird.

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Durch Verdrängung kommt es zu (Einzelhandels-)Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort lässt sich nur langwierig zu einem Gewerbestandort im eigentlichen Sinne umformen, da der Preis für Grund und Boden für Einzelhandel und Gewerbe i.d.R. deutlich differiert. Stattdessen entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Dem kann zwar planerisch begegnet werden, jedoch können auf diese Weise immer wieder (unnötige) Diskussionen ausgelöst werden.

8.3 ÜBERPRÜFUNG DER GRUNDSÄTZE ZUR FEINSTEUERUNG VON EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSNUTZUNGEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES VON DAMME

Für eine vertikale Steuerung der Nutzungen von Gebäuden mit den Mitteln der Bauleitplanung (z.B. Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss), ist es notwendig, eine städtebauliche Begründung zu erarbeiten, welche aus einer Standort- und Funktionsanalyse abgeleitet werden kann.

Somit wurden städtebaulich und funktional begründbare, nachvollziehbare Kriterien entwickelt, die einen Bereich für eine Nutzungsänderung als ungeeignet, bedingt geeignet oder grundsätzlich geeignet definieren.

Im Rahmen des Gutachtens zur Entwicklung der Innenstadt im Jahr 2010 wurden Grundsätze zur Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Damme aufgestellt. Diese sollen im Folgenden auf Grundlage der aktuellen Situation hin überprüft werden.

Auf Grund dessen, dass sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt keine grundlegenden Veränderungen ergeben haben, wird gutachterlich empfohlen die 2010 erstellten Grundsätze zur räumlichen Steuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Damme beizubehalten:

Bereich A: Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk⁵⁹: allgemein zulässig
(Hauptnutzung),
Gastronomie: ausnahmsweise zulässig,
Dienstleistungen⁶⁰ und Wohnnutzungen im Erdgeschoss: nicht zulässig.

Bereich B: Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk: allgemein zulässig
Gastronomie und Dienstleistungen: allgemein zulässig,
Wohnnutzungen im Erdgeschoss: nicht zulässig.

Bereich C: Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk: allgemein zulässig
Gastronomie und Dienstleistungen: allgemein zulässig,
Wohnnutzungen im Erdgeschoss: ausnahmsweise zulässig.

Allerdings wird auch Grund der doch feststellbaren Ausdünnung in den Randbereichen der Innenstadt eine Anpassung für die Geltungsbereiche dieser Grundsätze vorgeschlagen: Im Vergleich zu den derzeit in Damme angewendeten Geltungsbereiche unterscheidet sich dieser neue Vorschlag darin, dass der Bereich C an zwei Stellen erweitert wird (in Karte 10) an denen bisher der Bereich B galt.

⁵⁹ Einzelhandelsnahes Handwerk umfasst u.a. folgende Nutzungen: Bäckerei, Metzgerei, Konditorei.

⁶⁰ Sonstige Dienstleistungsbetriebe umfassen u.a. folgende Nutzungen: sämtliche gewerbliche Büronutzen auch freier Berufe (z.B. Architekt, Ingenieur), Rechtsanwälte/ Notare, Versicherungsbüro, Immobilienmakler/ -vermittler, Vermögensberater/ -verwalter, Unternehmensberater, Beratung im Allgemeinen, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Nutzungen im medizinischen Bereich (Arzt, Therapeut, Hebamme, Masseur, Altenpflege, Heiler etc.), Schülernachhilfe, Erzieher, Friseur, Nagel- und Kosmetikstudio, medizinische Fußpflege, Personaldienstleistung/ -vermittlung, Call-Center, Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, Swinger-Clubs, Sex-Kinos etc.), Internet-Café/ Call-Shops, Labore, Taxizentralen und Fahrdienste, Logistik, Zeitungs- und Presseagenturen, Verlage, Werbeagenturen, Reisebüros, Fahrschule, Kreditinstitute, Banken und Sparkassen, Schusterei, Schneiderei, Schlüsseldienst, Werkstätten (z.B. Kfz, Zweirad, Elektrotechnik etc.), Krankenkassen, Verbände (z.B. Berufs- und Interessenverbände), Vereine, Parteibüros.

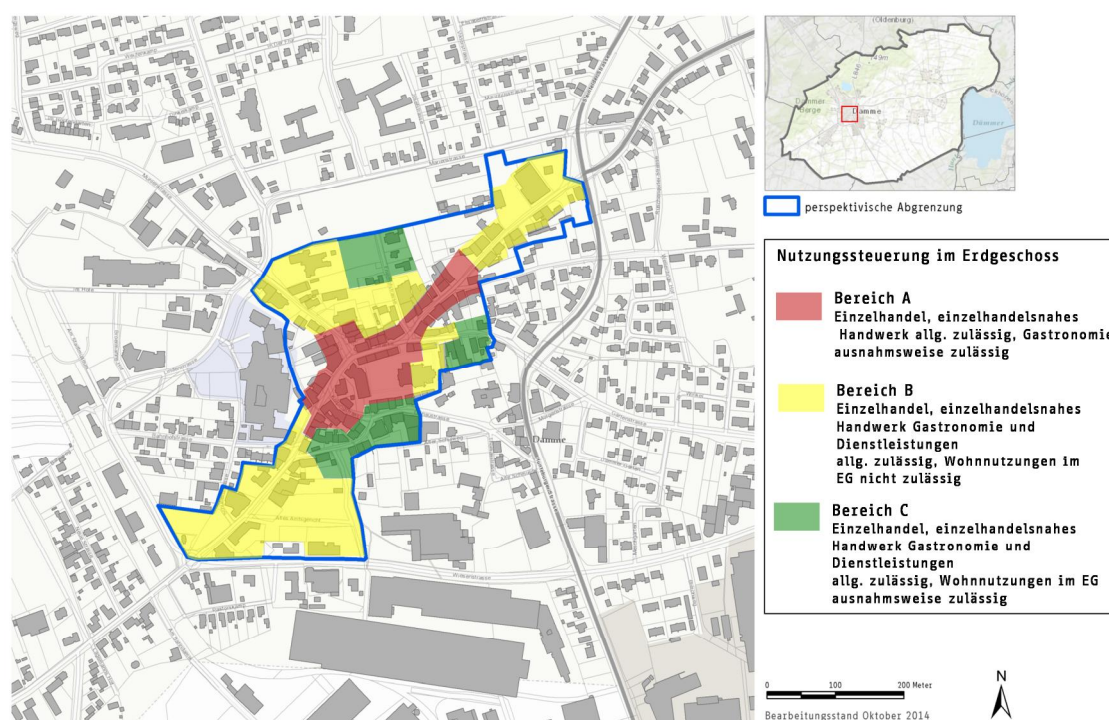


Dies betrifft zum einen im südöstlichen Teil der Innenstadtabgrenzung den Bereich der oberen Donaustraße und zum anderen im nordwestlichen Bereich der Abgrenzung den Bereich südlich des Friedhofs.

Die Änderung des Geltungsbereiches an diesen beiden Stellen erfolgt auf Grund des dort sehr geringen Einzelhandelsbesatzes sowie der vermehrt auftretenden Leerstände und des bereits hohen Anteils an Wohnnutzungen im Erdgeschoss.

Zusätzlich wurde der Bereich des Parkplatzes am Eingang zum Krankenhaus an der Großen Straße nicht mehr dem Bereich A, sondern dem Bereich B zugeordnet um dort Entwicklungen möglich zu machen (Ansiedlung von Gastronomie, medizinischen Dienstleistungen und auch Einzelhandel) um diesen Krankenhaus Eingang in Zukunft mehr zu öffnen und an die Große Straße an zu binden (vgl. dazu auch 8.4.2).

Karte 10: Vorschlag überarbeitete Geltungsbereiche der Grundsätze zur Feinsteuerung



Quelle: eigene Darstellung

Die vorgeschlagenen Grundsätze sind durch deren Herleitung aus tädtebaulich-funktionalen-Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.3) hinreichend begründbar. Das Hauptargument für eine Steuerung nach den vorgeschlagenen Grundsätzen beruht jedoch auf dem Ziel: Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs von Damme.

8.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Wie in Kap. 7.2.1 dargestellt, ergibt sich für Damme bis zum Jahr 2025 aus der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 5.700 bis 9.350 qm; selbst bei Umsatzeinbrüchen entsprechend der Wettbewerbsprognose ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 4.375 bis 5.625. Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Damme räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Damme ergab für die zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante) (vgl. Kap. 7.2.2) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 1.000 bis 2.275 qm (Entwicklungsprognose); selbst in der oberen Variante der Wettbewerbsprognose ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.000 qm. Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

8.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße und der Attraktivität des Besatzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft Distanzen zu überwinden.

Vor diesem Hintergrund sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Damme keine räumliche Ausdehnung erfahren. Vielmehr sollte versucht werden, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung zu aktivieren.

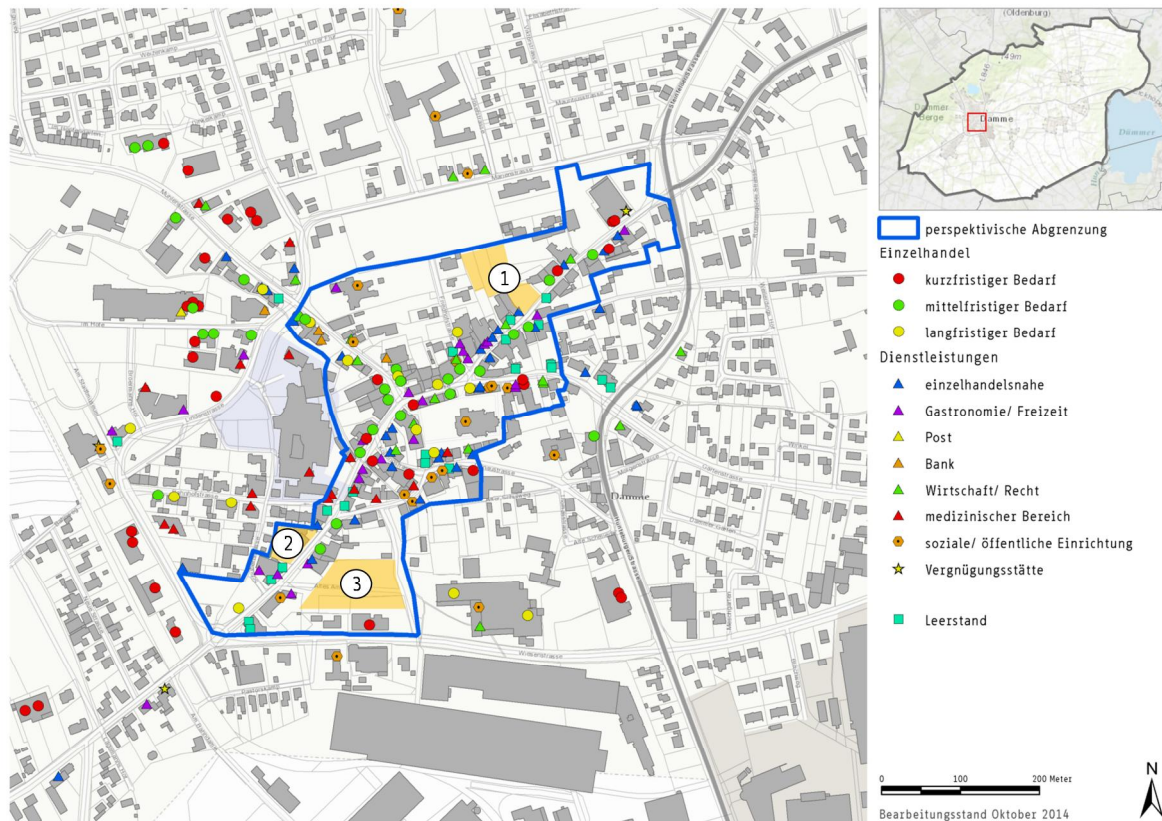
Im Rahmen der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung sollten die vorhandenen Leerstände (vgl. Kap. 4.2) genutzt und aktiv Nachmieter gesucht werden. Ergänzend sollten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, um attraktivere Verkaufsflächen zu schaffen.

Es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen bestehen, um größere und somit auch attraktivere Flächen bereitstellen zu können.



Auch die Potenziale zur Entwicklung von untergenutzten Flächen sollten herausgestellt werden. Des Weiteren sollten die in der Dammer Innenstadt befindlichen Baulücken nach Möglichkeit geschlossen werden.

Karte 11: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung April 2014, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Konkrete Standorte in der Dammer Innenstadt

- Grundstück an der Großen Straße (in Karte 11 mit Nr. 1 bezeichnet) diese Fläche wurde bereits im Konzept von 2010 als Baulücke herausgehoben und empfohlen diese zu schließen, um die Unterbrechung des Besatzes aufzuheben. Derzeit wird das sehr große Grundstück als Parkplatz benutzt. Vorschläge zur Nutzung der Fläche werden in Kap. 8.4.2 gemacht.
- Ein weiteres Grundstück an der Großen Straße (in Karte 11 mit Nr. 2 bezeichnet) welches ebenfalls 2010 als mögliche Potenzialfläche ausgewiesen worden ist. Das darauf gelegene Gebäude steht derzeit leer. Es gibt bereits Pläne des Eigentümers das Gebäude abzubauen und das Grundstück neu zu belegen.

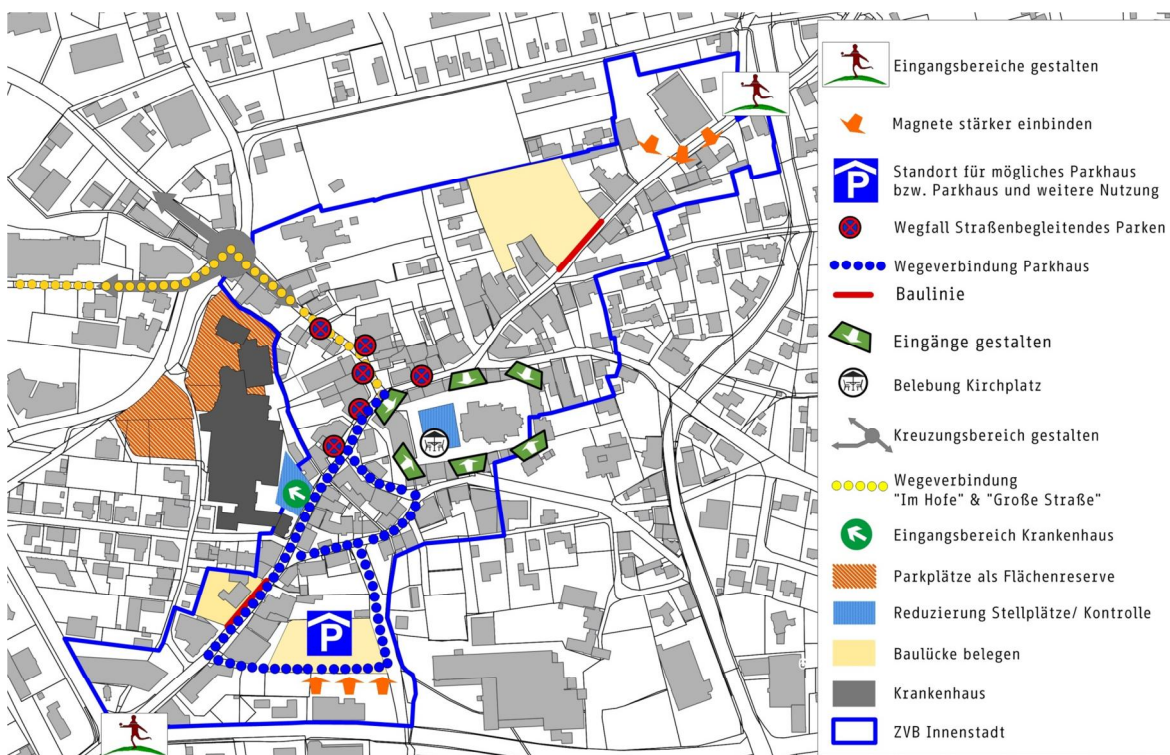
- Parkplatz hinter dem Lebensmitteldiscounter (in Karte 11 mit Nr. 3 bezeichnet/ Bereich Straße Altes Amtsgericht). Die Stadtverwaltung Damme strebt bereits seit einiger Zeit an diese große Fläche neuzuordnen und zu nutzen. Vorschläge zur Nutzung der Fläche werden in Kap. 8.4.2 gemacht.

8.4.2 Maßnahmen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Karte 12 zeigt eine Gesamtübersicht von einer Vielzahl von Maßnahmen die zur Entwicklung/ Stärkung der Innenstadt von Damme vorgeschlagen werden.

Im Weiteren werden die Maßnahmen im Einzelnen beschrieben, anhand von Detailkarten verortet und mittels Beispielen veranschaulicht. Im Abschluss erfolgt eine Auflistung der genannten Maßnahmen mit den dazugehörigen zuständigen Personen und der voraussichtlichen Zeitspanne zur Umsetzung.

Karte 12: Gesamtübersicht Maßnahmen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Eingangsbereiche gestalten

Die Zufahrten und Eingangsbereiche sind die Türen und Tore der Innenstädte. Sie sollten Besuchern und Kunden Orientierung bieten und sie in die Stadt leiten und Neugierde wecken. Wie bereits im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.3) dargestellt sind die nördlich und südlich der Großen Straßen gelegen Eingangsbereiche der Innenstadt von Damme fast vollständig ungestaltet und lassen für den Ortsunkundigen nicht erkennen, dass unmittelbar im Anschluss die Innenstadt beginnt. Daher sollten diese ansprechend gestaltet werden und den Besucher in die Innenstadt geleiten. Eine einheitliche Gestaltung beider Eingangsbereiche würde dabei den Wiedererkennungswert der Stadt Damme erhöhen.

Foto 11: Beispiel 1 Gestaltung Eingangs-/ Einfahrtsbereich



Quelle: andere Stadt

Foto 12: Beispiel 2 Gestaltung Eingangs-/ Einfahrtsbereich



Quelle: andere Stadt

Am südlichen Eingangsbereich bietet sich beispielsweise an, den dort gelegenen Kreisverkehr mit einzubeziehen. Hinweisschilder, welche sich auch innerhalb der Innenstadt wiederfinden, könnten den Besuchern/ Kunden beispielsweise den Weg zu den wichtigsten Einrichtungen der Stadt zeigen und sie dabei über die Große Straße leiten. Die bereits vorhandenen Hinweisschilder sind in einem uneinheitlichen Design gehalten und führen die Besucher eher um die Große Straße herum, als sie über sie zu leiten. So werden die Kunden unmittelbar zu den Einzelhandelschwerpunkten "Im Hofe" und Mühlenstraße geführt sowie zum Rathaus oder zum Haupteingang des Krankenhauses, jedoch nicht durch die eigentliche Innenstadt.

Magnetbetriebe stärker einbinden

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind in Damme zwei größere Lebensmittelbetriebe gelegen, der Supermarkt libi im Norden und der Lebensmitteldiscounter Aldi im Süden. Diese beiden Betriebe stellen Magneten innerhalb der Innenstadt dar und verfügen über eine recht große Kundenfrequenz. Sie sind jedoch in den Randlagen der Innenstadt gelegen und an die übrigen Einzelhandelslagen kaum angebunden. So können die übrigen Betriebe nicht von der dortigen Frequenz profitieren. Eine stärkere Einbindung dieser beiden Frequenzbringer könnte die Innenstadt insgesamt beleben. Insbesondere der südlich gelegene Discounter ist kaum an die Große Straße angebunden. Durch deutliche Wegführungen/ Hinweisschilder und Kombinationen mit Parkmöglichkeiten an beiden Standorten könnten die Betriebe besser eingebunden werden.

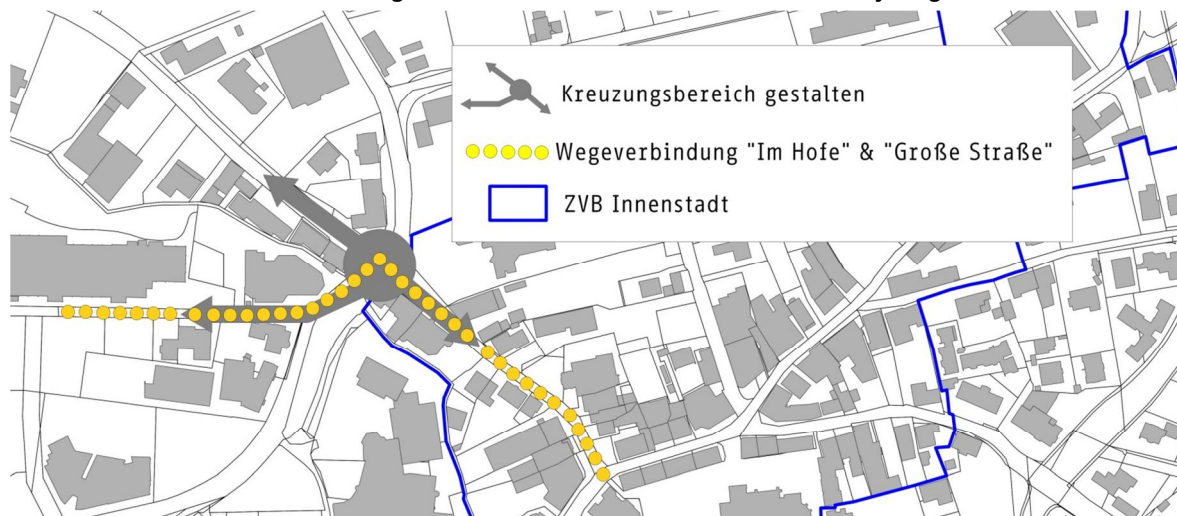
Verbindung "Im Hofe" und Innenstadt ausbauen/ Synergieeffekte nutzen

Oben wurde bereits beschrieben, dass die Einzelhandelskonzentration "Im Hofe" einen deutlichen Konkurrenzstandort zur Innenstadt darstellt. Allerdings können auch Kopplungs- bzw. Synergieeffekte durch die räumliche Nähe der beiden Standorte zueinander entstehen.

Derzeit besteht zwischen den beiden Bereichen jedoch keine gestalterisch ansprechende und für den Besucher/ Kunden attraktive Verbindung. Insbesondere der Kreuzungsbereich Mühlenstraße/ Lindenstraße stellt eine erhebliche Barriere dar.



Karte 13: Maßnahme Verbindung "Im Hofe" und Innenstadt ausbauen/ Synergieeffekte nutzen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Eine für Fußgänger ansprechende und zur Vereinfachung der Querung beitragende Gestaltung des Kreuzungsbereiches kann dazu beitragen, dass Besucher/ Kunden vom Standort "Im Hofe" und des gegenübergelegenen Krankenhauses auch die Innenstadt besuchen und die so von der dortigen Frequenz profitieren kann.

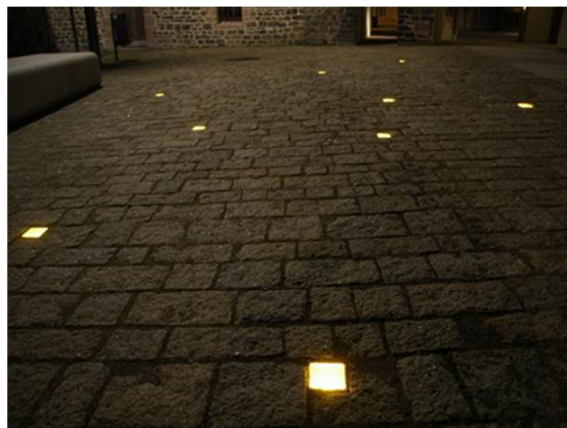
Neben der Gestaltung des Kreuzungsbereiches, welche durch einen qualifizierten Verkehrsplaner erfolgen sollte, ist auch der Ausbau der Wegeführung/ Wegeverbindung in diesem Bereiche notwendig. Dies könnte z.B. durch eine einheitliche Pflasterung bzw. Führung in der Pflasterung erfolgen, durch Hinweisschilder, ein Beleuchtungskonzept oder eine einheitliche Bepflanzung.

Foto 13: Beispiel 1 Wegeverbindungen



Quelle: eigenes Fotos, andere Stadt

Foto 14: Beispiel 2 Wegeverbindungen



Quelle: eigenes Fotos, andere Stadt

Einbindung/ Steigerung der Attraktivität Kirchplatz

Der Kirchplatz und der darauf gelegene Dom hat für die Stadt Damme eine große Bedeutung. Jedoch ist der Platz und der Dom kaum in die Innenstadt angebunden und ist trotz seiner zentralen Lage eher abseits des Geschehens. Das liegt zum einen daran, dass der Platz außer zum Parken im Alltag nicht genutzt wird, zum anderen sind die Zugänge zum Kirchplatz von der Großen Straße aus als unattraktiv und wenig einladend zu bezeichnen. Teilweise sind sie versteckt zwischen den Häusern gelegen. Daher sollten auch unterschiedliche Maßnahmen zur Belegung und zur Einbindung des Kirchplatzes ergriffen werden.

Foto 15: Kirchplatz



Quelle: eigenes Foto, Juni 2015

Foto 16: Zugang Kirchplatz Große Straße



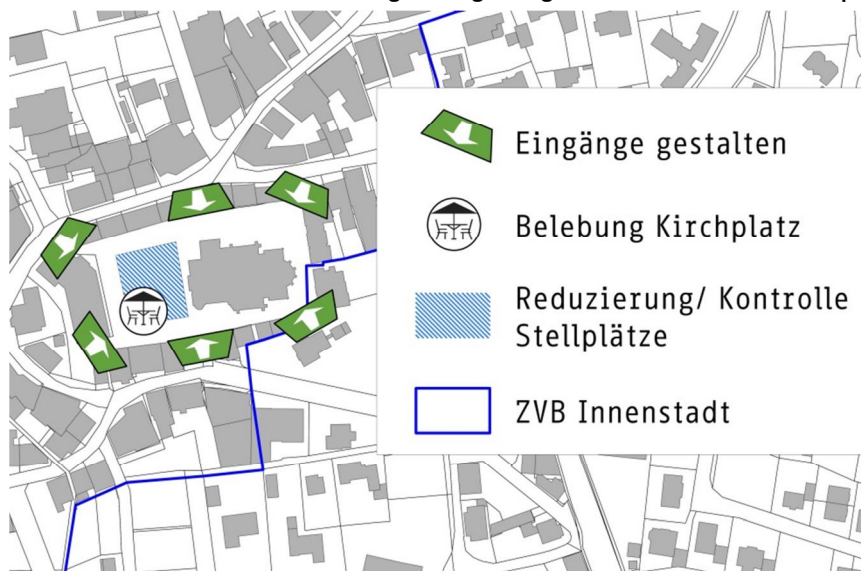
Quelle: eigenes Foto, Juni 2015

Um den Kirchplatz besser zu integrieren bzw. hervorzuheben sollte auch auf diesen Hinweisschilder wie bereits beschrieben, z.B. an den Innenstadteingängen aufgestellt werden bzw. sollte der Platz in eine Wegeführung integriert werden.



Zudem sollten die Zugänge zum Kirchplatz selbst attraktiver gestaltet werden. Auch könnten dort Gestaltungselemente wie Schilder, Bepflanzung oder Beleuchtung eingesetzt werden.

Karte 14: Maßnahme Einbindung/ Steigerung der Attraktivität Kirchplatz



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Weiter sollte der Kirchplatz, auch wenn sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat, dass dies schwierig umzusetzen ist, belebt werden, um Aufenthaltsqualität an diesem markanten Platz zu erreichen. Dazu könnten beispielsweise Teile des Platzes für Außengastronomie genutzt werden. Weiter sollte das Verkehrsaufkommen (insbesondere der ruhende Verkehr) ggf. geringfügig reduziert werden, um die Bereiche für mögliche Außengastronomie besser nutzen zu können und das Parkverhalten auf dem Platz besser kontrolliert werden kann. So dass die Fahrzeuge nicht direkt vor den Geschäften halten, sondern auf den dafür vorgesehenen Flächen.

Baulücken schließen

Bereits im Konzept aus dem Jahr 2010 wurde angeregt, dass Baulücken, die entlang der Großen Straße gelegen sind, geschlossen werden sollten, um eine durchgängige Bebauung zu erhalten. Im südlichen Abschnitt der Großen Straße konnte seitdem bereits eine der Baulücken geschlossen werden.

Karte 15: Maßnahme Baulücken schließen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Trotz teilweise schwieriger Eigentumsverhältnisse sollte weiterhin versucht werden die in Karte 15 dargestellten Lücken zu schließen. Für das südlich gelegene Grundstück auf der westlichen Seite der Großen Straße sind dabei schon konkrete Planungen im Gange.

Die Fläche östlich der Großen Straße, welche derzeit als Parkplatz genutzt wird steht im Rahmen der geplanten Erweiterung des südlich an die Fläche angrenzenden Lebensmitteldiscounters bereits ebenfalls in der Diskussion. Konkrete Vorschläge zur Nutzung dieser Fläche werden noch im Weiteren dargestellt.

Bezüglich der im Norden des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls an der Großen Straße gelegenen großen Baulücke bestehen (auch auf Grund der schwierigen Eigentumsverhältnisse) noch keine konkreten Planungen. Vorstellbar wäre auf dieser Fläche beispielsweise eine Kombination aus Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage bzw. einem Parkdeck, um die durch die Bebauung weggefallenen Parkplätze zu kompensieren.



Foto 17: Beispiel 1 Wohn-/ Geschäftshaus mit Tiefgarage



Quelle: andere Stadt (Langenau)

Foto 18: Beispiel 2 Wohn-/ Geschäftshaus mit Tiefgarage

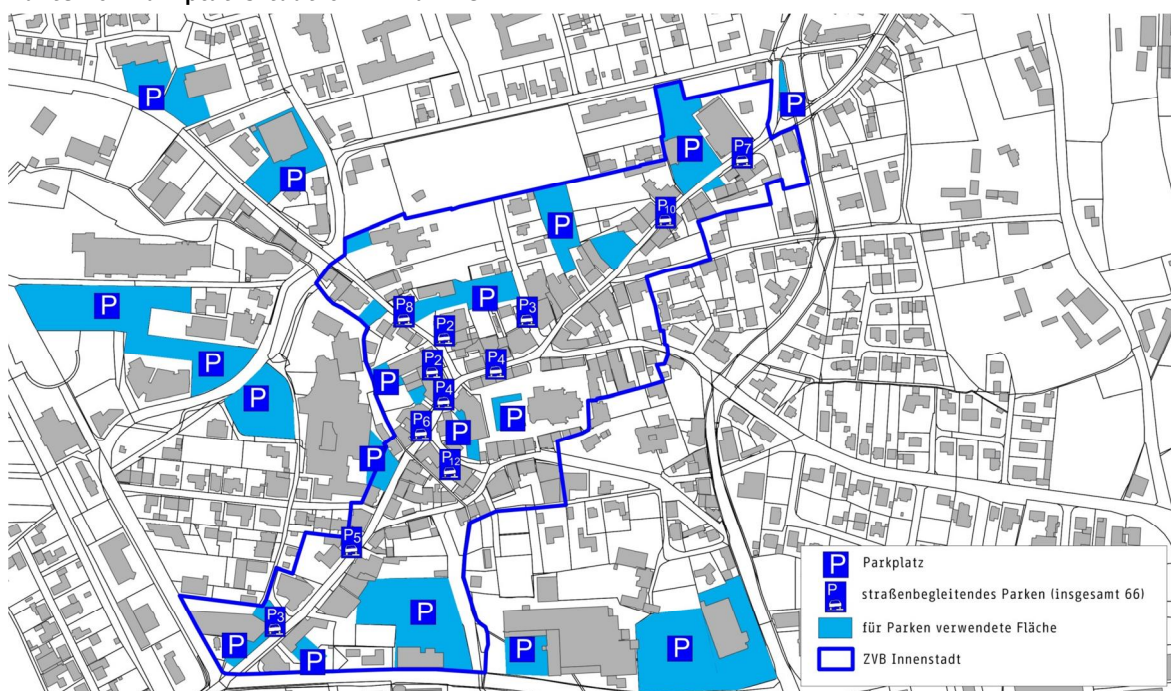


Quelle: andere Stadt (Oberstaufen)

Parkplatzsituation

Wie in Karte 16 zusehen, stellt sich die Parksituation in der Innenstadt von Damme und in dessen Umfeld insgesamt als sehr gut dar. Es sind sowohl eine Vielzahl an Parkplätzen als auch an straßenbegleitendes Parken vorhanden. Die Einzelhändlerbefragung und die Passantenbefragung haben jedoch gezeigt, dass sowohl die Händler als auch die Passanten/ Kunden/ Besucher die Parksituation in Damme überwiegend als negativ bezeichnen. Dies ist ggf. darauf zurückzuführen, dass die vorhandenen Parkplätze/ Stellflächen etc. nicht gut in die Innenstadt eingebunden sind bzw. die Entfernungen als zu lang empfunden werden sowie die Parkmöglichkeiten nicht ausreichend beschildert sind.

Karte 16: Parkplatzsituation in Damme



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehung Juni 2015, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Aus diesem Grund ist es vorstellbar ein neues ansprechendes Parkhaus zu errichten welches mittels ansprechender und klar erkennbarer Wegeverbindungen in die Innenstadt angebunden bzw. integriert wird. Als Standort würde sich dafür beispielsweise die Fläche nördlich des Lebensmitteldiscounters an der Wiesenstraße anbieten. Dabei könnte nicht nur ein einfaches Parkhaus errichtet werden, sondern dieses beispielsweise mit anderen Nutzungen wie Dienstleistungen oder Wohnen kombiniert werden.



Foto 19: Beispiel 1 Parkhaus



Quelle: andere Stadt (Bietigheim-Bissingen)

Foto 20: Beispiel 2 Parkhaus



Quelle: andere Stadt (Müllheim)

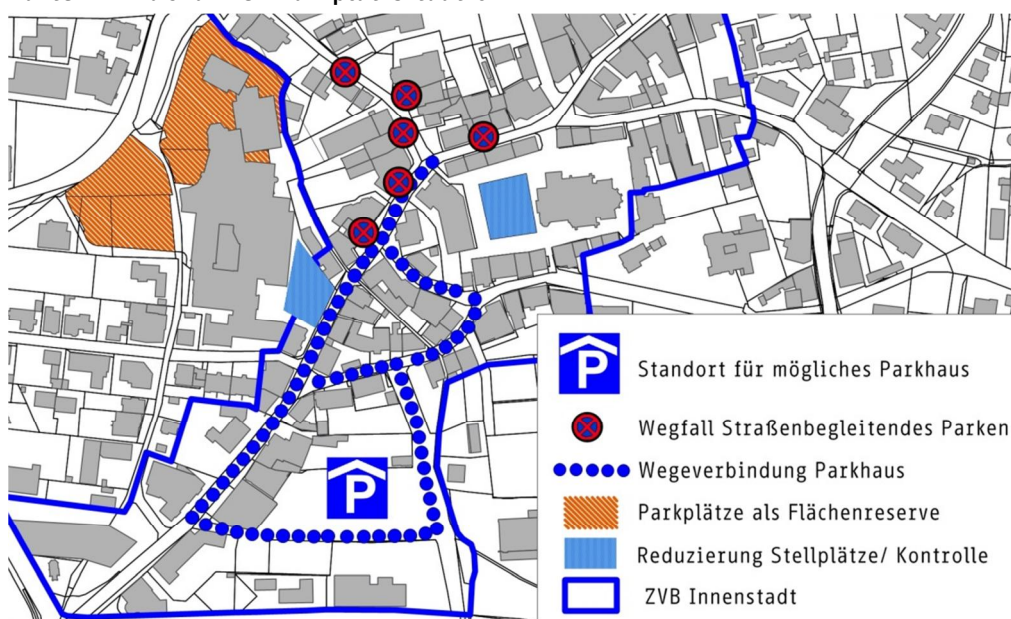
Voraussetzung dafür, dass ein solches Parkhaus zur Bereicherung der Innenstadt beiträgt, ist zum einen die gute Anbindung an die Große Straße und den Kirchplatz, zum anderen aber auch die Attraktivität eines solchen Parkhauses. Diese wird erstens durch die bauliche Gestaltung erreicht, zweitens jedoch auch über eine gute Zugänglich- bzw. Befahrbarkeit.

Im Zuge der Errichtung eines solchen Parkhauses und einer damit verbunden Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen, wäre eine leichte Reduzierung des Parkplatzangebotes an anderen Stellen vorstellbar. Ein solcher Wegfall von Parkplätzen sollte jedoch im Vorfeld gründlich geprüft werden.

Sinnvoll wäre eine vereinzelte Reduzierung der Stellplätze ggf. an folgenden Stellen:

- auf dem Kirchplatz zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Zusammenhang mit der möglichen Ansiedlung von Außengastronomie,
- im Kreuzungsbereich Mühlenstraße und Große Straße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an diesem zentralen Punkt der Innenstadt,
- vor dem Eingang des Krankenhauses an der Großen Straße zur Gestaltung eines ansprechenden Zugangs zum Krankenhaus von der Großen Straße.

Karte 17: Maßnahmen Parkplatzsituation



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

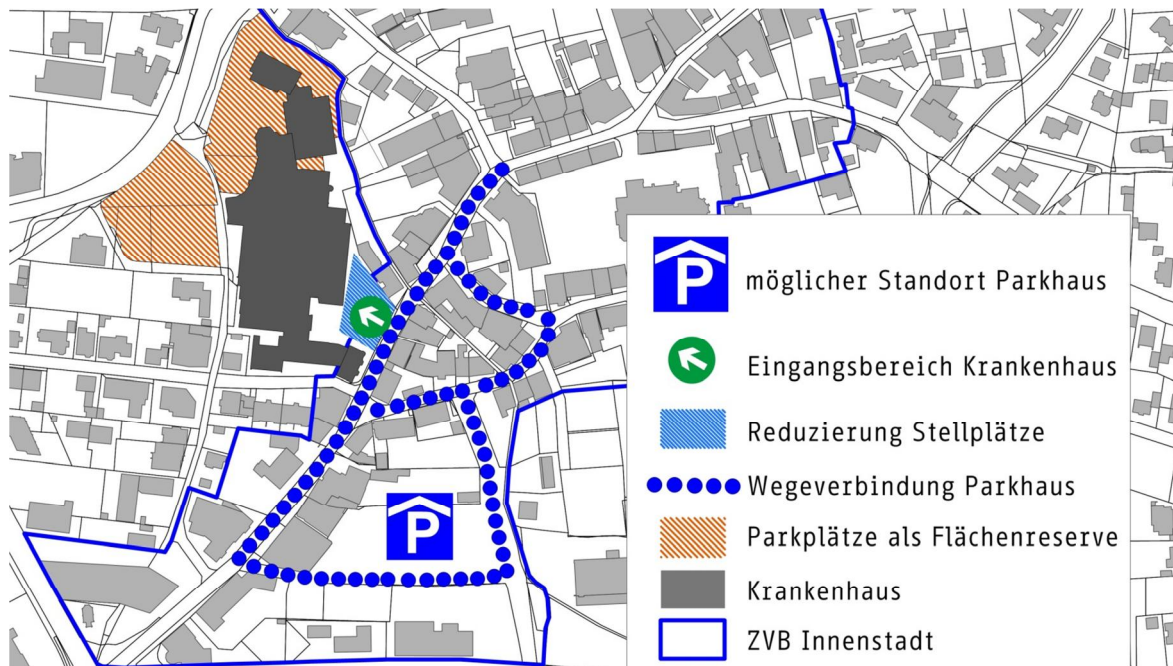
Die das Krankenhaus im Nordwesten umgebenden Stellplätze bzw. auch Freiflächen sollten als Flächenreserve zur Erweiterung des Krankenhauses vorgehalten werden. Derzeit erfolgt auf Teilen dieser Flächen bereits eine Erweiterung. Somit könnte ein zusätzliches Parkhaus auch den Bedarf des Krankenhauses an Stellplätzen mit abdecken.

Krankenhaus an die Innenstadt/ Große Straße anbinden

Dies steht im engen Zusammenhang mit der Maßnahme das Krankenhaus an die Innenstadt und insbesondere die Große Straße besser anzubinden. Dadurch könnte die Innenstadt von der hohen Frequenz die das Krankenhaus an Besuchern und Personal täglich aufweist profitieren.



Karte 18: Maßnahmen Anbindung Krankenhaus an die Innenstadt/ Große Straße



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Dazu sollte zum einen der Eingang an der Großen Straße den Besuchern und Mitarbeitern besser zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Dazu wäre es ggf. nötig die dort vorhandenen Stellplätze leicht zu reduzieren um eine Eingangssituation zu schaffen.

Zusätzlich sollte über eine Wegeführung wie sie auch zur Anbindung des Standortes "Im Hofe" empfohlen worden ist, das Krankenhaus mit dem Kirchplatz und den anderen Nutzungen auf der Großen Straße verbunden werden. Im Falle der Ansiedlung eines Parkhauses auf der zuvor beschriebenen Fläche sollte auch dieses gut an den neu gestalteten Krankenhauseingang an der Großen Straße angebunden werden, um die Besucher des Krankenhauses die dieses Parkhaus nutzen über die Große Straße zu leiten.

Gestaltungssatzung

Im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse wurde deutlich gemacht, dass innerhalb der Innenstadt einige gestalterische Mängel gegeben sind. Dazu zählen neben unansehnlicher Außengastronomie eine Vielzahl von Werbeaufstellern und Warenständen die die Gehwege verstellen.

Foto 21: Gastronomie Damme Große Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Foto 22: Aufsteller Damme Große Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2014

Mittels einer verbindlichen Gestaltungssatzung, welche durch den Stadtrat verabschiedet werden müsste, könnten Vorgaben zu der Art von Werbeaufstellern, Gestaltung der Außengastronomie (z.B. Bestuhlung, Schirme), Warenpräsentation etc. gemacht werden.

Foto 23: Beispiel Gastronomie



Quelle: andere Stadt (Ellwangen)

Foto 24: Beispiel Aufsteller



Quelle: andere Stadt (Kenzingen)



Vor der Einführung einer solchen verbindlichen Satzung deren Einhaltung mittels erheblichen Aufwands überprüft werden müsste und entsprechende Verstöße sanktioniert werden, könnten sich die Einzelhändler und Gastronomen in der Stadt Damme auf die Einhaltung bestimmter Qualitäten und Ansprüche einigen.

Kommunikation und Kooperation

Eine solche Abstimmung bzgl. gestalterischer Maßnahmen bzw. Vorgaben kann Teil eines umfassenden Kommunikations- und Kooperationsprozesses sein. Dieser sollte jedoch nicht nur Einzelhändler und Gastronomen mit einbeziehen, sondern auch Stadtverwaltung, Stadtmarketing und die Immobilieneigentümer. Teilweise bestehen in der Stadt Damme bereits gute Ansätze von Kooperationen unter den Einzelhändlern sowie zur Stadtverwaltung und dem Stadtmarketing.

Die Durchführung von Events und Aktionen zeigt die Bereitschaft einiger Betroffener aktiv zu werden. Parallel zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens fanden beispielsweise Abstimmungstermine der HGV-Mitglieder statt um sich über die Entwicklung der Innenstadt und des Einzelhandels in Damme insgesamt auszutauschen.

Die örtlichen Akteure in Damme (Immobilieneigentümer, Händler, Gastronomen, Investoren) sollten sensibilisiert und regelmäßig aktiviert werden. Dazu gehört u.a. auch, dass die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens öffentlich vorgestellt und erläutert werden.

In dem Zusammenhang wäre darüber nachzudenken ob es, vor dem Hintergrund des erheblichen Aufwandes, welcher mit der Durchführung von verschiedenen Maßnahmen, Events etc. verbunden ist, sinnvoll wäre die Position eines Citymanagers in Damme zu ermöglichen.

Onlinehandel und Internet

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel (die nicht zu überschätzen sind, aber dennoch Einfluss nehmen) und der damit verbundenen Konkurrenz für den stationären Handel ist es zu empfehlen, dass die Stadt Damme und insbesondere die Akteure der Innenstadt Maßnahmen einleiten, die diese neuen Entwicklungen aufgreift. Dazu können Internetauftritte (Homepage) der einzelnen Einzelhandelsbetriebe ggf. in Verbindung mit Onlineshops sein. Aber auch der gemeinsame Auf-

tritt der Dammer-Einzelhandelsbetriebe sowie ggf. Dienstleistungseinrichtungen auf einer gemeinsamen Homepage. Dies könnte beispielsweise durch das Stadtmarketing oder die Händlervereine organisiert werden. In dem Zusammenhang spielt auch das sogenannte Click und Collect in vielen Städten eine größer werdende Rolle. Dabei können die Kunden die Ware von zuhause aus bestellen und in den Geschäften abholen. Dies führt zu einer stärkeren Frequenz in der Innenstadt und trägt zu Kopplungskäufen bei. Weitere Maßnahmen zum Thema Onlinehandel können ein Einkaufsführer als App oder freies W-LAN in der Innenstadt sein. Solche Projekte können nur gemeinsam von Stadtverwaltung, Stadtmarketing sowie Einzelhändlern und Dienstleistern umgesetzt werden. Die Stadt Damme bemüht sich derzeit bereits freies W-LAN in der Innenstadt zu ermöglichen. Um dies jedoch flächendeckend im gesamten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt anzubieten, wäre die Stadt auf die Kooperation der Einzelhändler und Dienstleister angewiesen.

Übersicht Maßnahmen

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen in der Tab. 8 als Übersicht aufgeführt. Zusätzlich wird ausgewiesen in welchem voraussichtlichen Zeitraum die Umsetzung der jeweiligen Maßnahme denkbar wäre. Außerdem werden die jeweils zuständigen Akteure genannt.



Tab. 8: Maßnahmenkatalog

Maßnahme	Zeitraum	Akteure
Gestaltungs-/ Werbeflächensatzung	kurzfristig	Stadt Aufstellung Händler und Gastronomen Einhaltung
Eingangsbereiche gestalten	kurzfristig	Stadt/ ggf. Grundstückseigentümer
Beschilderung/ Wegweißer	kurzfristig	Stadt ggf. Grundstücks-/ Immobilieneigentümer und Händler
Einbindung Ibi und Aldi	kurzfristig	Stadt/ Eigentümer
Zugänge Kirchplatz	kurzfristig	Stadt/ Kirchengemeinde
Kooperation und Kommunikation	kurzfristig	alle Akteure der Innenstadt
Internet und Onlinehandel	kurz- bis mittelfristig	Händler, Dienstleister, Stadtverwaltung, Stadtmarketing
Errichtung Parkhaus	mittelfristig	Stadt/ Grundstückseigentümer/ Projektentwickler
Wegfall straßenbegleitendes Parken im Kern der Innenstadt	mittelfristig	Umsetzung durch Stadt Akzeptanz von Kunden und Händlern
Wegebeziehungen Im Hofe/Innenstadt	mittelfristig	Stadt/ Eigentümer
Eingangsbereich Krankenhaus	mittelfristig	Stadt/ Krankenhausverwaltung
Kreuzungsbereich Im Hofe/ Innenstadt	mittelfristig	Stadt/ ggf. Immobilieneigentümer
Baulücken schließen	langfristig	Stadt/ aber insbesondere Grundstückseigentümer
Nutzung Kirchplatz	langfristig	Stadt/ Kirchengemeinde/ Gastronomen/ Immobilieneigentümer

Quelle: eigene Darstellung

8.4.3 Bedeutende integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte (Perspektive)

Einzelhandelskonzentration in sonstiger integrierter Lage Im Hofe

Der am Rande der Innenstadt in sonstiger integrierter Lage gelegene Standort Im Hofe stellt einen bedeutsamen Versorgungsstandort innerhalb der Dammer Einzelhandelslandschaft dar. Außerdem steht er zwar in erheblicher Konkurrenz zur Dammer Innenstadt, die deutliche Nähe der beiden Standorte zueinander kann jedoch auch Synergie-/ Kopplungseffekte zwischen den beiden Standorten hervorbringen.

Gemäß der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) soll an diesem Standort Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich sein. Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment können jedoch nach Einzelfallprüfung zulässig sein.

Bestehende Betriebe aller Sortimente genießen selbstverständlich Bestandsschutz und können sich im Rahmen dieses aus Gründen der Bestandssicherung (Modernisierung etc.) auch erweitern (Erweiterung um max. 10 % der Verkaufsfläche).

Einzelhandelskonzentration in sonstiger integrierter Lage Mühlenstraße

Der ebenfalls in sonstiger integrierter Lage gelegene Standort Mühlenstraße kann sich ebenfalls nur noch im Rahmen des Bestandschutzes weiter entwickeln. Die Ansiedlung/ Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist auch an diesem Standort im Einzelfall möglich.

Einzelhandelskonzentration in nicht integrierter Lage Wiesenstraße

Der in nicht integrierter Lage gelegene Einzelhandelsstandort Wiesenstraße kann sich im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente nur im Rahmen der Bestandssicherung weiterentwickeln.

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente sind an diesem Standort unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse Neuansiedlungen möglich (auch großflächig). Dabei sind jedoch die möglichen zentrenrelevanten Randsortimente zu beachten.



8.4.4 Nahversorgungskonzept

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und den damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen, wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche.

In der Stadt Damme wird eine Bindungsquote von rd. 107% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht, so dass rein rechnerisch eine Vollversorgung besteht.

Wie in der Analyse dargestellt (vgl. Kap. 5.2, Karte 9), wird jedoch bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelbetriebe deutlich, dass außer im Bereich der Kernstadt, im direkten Umfeld der Innenstadt, in Damme kein Nahversorgungsangebot vorhanden ist. So sind viele Siedlungsbereiche in Damme im räumlichen Sinne nicht nahversorgt. Die Einwohner, welche im Bereich der Kernstadt/ Innenstadt wohnen, verfügen hingegen über eine deutliche Überversorgung. Abgesehen von den Siedlungsbereichen Clemens-August-Dorf, Damme West, Glückauf und Wieneri weisen die nicht nahversorgten Bereiche jedoch auch keine ausreichende Bevölkerungszahl zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes gemäß der heutigen Betriebsformen.

Entsprechend der Prognose ergeben sich nur geringe Entwicklungsspielräume für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Bis zum Jahre 2025 ist kaum die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes möglich. Somit besteht praktisch kein Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation. Das vorhandene Potenzial eignet sich hauptsächlich zur Bestandserweiterung oder der Schaffung von alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass auf Grund der deutlichen Überversorgung im Bereich der Kernstadt/ Innenstadt eine Verlagerung eines oder mehrerer Betriebe in derzeit nicht versorgte Bereiche zu begrüßen wäre⁶¹.

⁶¹ Wie oben bereits erwähnt kommt es zur Schließung des Lebensmitteldiscounters im Bereich Mühlenstraße und damit einhergehender Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters welcher an der Wiesenstraße sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet. Eine solche Verlagerung der Verkaufsfläche (nicht des Betriebes) trägt zur Verbesserung des Angebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten

Auf Grund der Vielzahl an Siedlungsbereichen in Damme, die auch in Zukunft über keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebote verfügen werden, werden im Folgenden Vorschläge für alternative Maßnahmen gemacht, die ggf. zu einer Verbesserung der Nahversorgung solcher bevölkerungsärmerer Bereiche beitragen:

- In gewisser Weise stellen **kleinflächige Lebensmittelbetriebe** eine Renaissance des Tante-Emma-Ladens dar. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit bieten sich gegebenenfalls die Integration von Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Reinigungsannahme, Toto-/ Lotto-Annahme) an. Weiterhin kann es sich bei einem derartigen Betrieb um einen Bäcker (oder auch Metzger) mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot handeln.
- Ebenfalls, insbesondere im ländlich strukturierten Raum, stellen **Direktvermarkter bzw. Hofläden** eine Alternative bzw. wichtige Ergänzung zu sonstigen Grundversorgungsangeboten dar, zumal in den letzten Jahren unterschiedlichste, (hinsichtlich ihrer Angebotsvielfalt) z.T. auch umfassende Angebotsformen entstanden sind, z.B.
 - die "Abo-Kiste" mit Obst und Gemüse (gekoppelt mit einem "Bringservice") oder
 - Bauernläden mit einem bisweilen vergleichsweise breiten, z.T. jedoch saisonal stark differierenden Lebensmittelangebot (neben Obst und Gemüse auch Back-, Fleisch- und Wurstwaren, Säfte, Milch und Milchprodukte sowie Teigwaren).

Sofern die Grundversorgung vor allem durch Direktvermarktungsangebote gewährleistet werden soll, müssten die Hofläden zumindest in ihrer Gesamtheit ein umfassendes Sortiment an Lebensmitteln anbieten.

- **Verkaufswagen** stellen mittlerweile eine traditionelle Form der Nahversorgung dar, die in Städten und Ballungsgebieten i.d.R. eine Ergänzungsfunktion wahrnehmen (z.B. durch Frischeangebote, wie Obst und Gemüse). In ländlich strukturierten Gebieten dienen Verkaufswagen jedoch bereits seit längerer Zeit der (teilweisen) Kompensation von grundsätzlichen Versorgungsdefiziten.

Der überwiegende Anteil der Verkaufswagen bietet nur ein sehr begrenztes Angebot, meist handelt es sich dabei um Back-, Fleisch- und Wurstwaren oder um Obst und Gemüse. Ausnahmen stellen hingegen Verkaufswagen dar, die ein relativ umfassendes Lebensmittelangebot mit sich führen und als "rollende Supermärkte" bezeichnet werden.



Bis etwa in die 1970er Jahre hatte der **Liefer-/ Bringservice** im Lebensmitteleinzelhandel eine mitunter hohe Bedeutung. Jedoch wurde er in den folgenden Jahrzehnten auf Grund von Rationalisierungsmaßnahmen weitgehend gestrichen. In den letzten Jahren ist aber wieder ein Trend hin zu dieser Serviceleistung zu verzeichnen, sei es für Kunden, die mit dem ÖPNV zum Geschäft gelangen oder sei es auf Bestellung:

- Der Liefer-/ Bringservice tritt im ländlichen Raum wieder verstärkt auf bzw. besteht mancherorts seit Jahrzehnten ohne größere Beachtung von "außen". Für viele "kleine" Einzelhändler bietet dieser Service eine Möglichkeit, sich von den werbe- und preisaggressiven Discontern und Supermärkten abzuheben und ein gewisses Stammkundenpotenzial zu sichern.
- Alternativ zum Bringservice können auch privat organisierte **Fahrgemeinschaften** gebildet werden. Im Gegensatz zum Bringservice besteht dabei die Möglichkeit des individuellen erlebnisorientierten Einkaufes. Zudem bleibt der Einkaufsort als wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt - gerade für ältere Menschen - erhalten.

Darüber hinaus existieren auch Beispiele von Fahrgemeinschaften, die überwiegend von kommunaler Seite organisiert und finanziert werden. In der Stadt Zierenberg gibt es beispielsweise einen Kleinbus, der ältere Menschen zu den Einkaufsstandorten innerhalb des Stadtgebietes befördert.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.

8.4.5 Gewerbegebiete

Neben dem bereits bestehenden Gewerbegebiet sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.1),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1.3),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.4),
- zu den Grundsätzen zur Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Dammer Innenstadt (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.5.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Stadtrat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.



Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.5.2 Festlegen einer Sortimentliste

Die in Kap. 8.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Stadtrat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Dammene, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.5.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt unterbreitet, dieser entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.⁶²

⁶² BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Stadtrat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Damme und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*



3. Festsetzungstyp *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶³ bis 10% der Fläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. Festsetzungstyp *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)⁶⁴. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*

5. Festsetzungstyp *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch ist dies mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

⁶³ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁶⁴ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

In Damme erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Damme durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass



alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

8.6 UMSETZUNG DER FEINSTEUERUNG VON EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSNUTZUNGEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES VON DAMME MIT DEN MITTELN DER BAULEITPLANUNG

Maßgeblich für die Möglichkeiten der räumlichen Steuerung von Nutzungen ist letztlich das Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen:

§ 1 Abs. 5 BauNVO, i.d.F. vom 23.01.1990:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt".

§ 1 Abs. 7 BauNVO, i.d.F. vom 23.01.1990:

"In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

- 1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,*
- 2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder*
- 3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind."*

§ 1 Abs. 9 BauNVO, i.d.F. vom 23.01.1990:

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*⁶⁵.

Das BVerwG stellt dar, dass mit besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO gemeint ist, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.⁶⁶

⁶⁵ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

⁶⁶ BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04



Glossar

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Damme) bezeichnet.

Der **Discounter** (von engl. *discount* = *Preisnachlass*) stellt eine Betriebsform des Einzelhandels dar, die ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und die Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Charakteristika dieser Unternehmen sind ein enges und flaches Warensortiment, eine einfache Warenpräsentation und der Verzicht auf Nebenleistungen (z.B. Beratung, Transport), die Kosteneinsparungen und somit die geringere Preise ermöglichen. Differenziert werden können zum einen als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft der Lebensmittel-Discountmarkt, zum anderen der Non-Food-Discountmarkt.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport- und Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Mö-

bel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.



Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. IFH Retail Consultants prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, nach internationalen Panelinstituten von 800 qm und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 qm.

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt/ Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁶⁷.

⁶⁷ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Anhang

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Damm: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	18	18%	450	1%
50 bis 100 qm	21	21%	1.400	4%
100 bis 200 qm	16	16%	1.925	6%
200 bis 400 qm	21	21%	6.000	17%
400 bis 800 qm	12	12%	6.725	20%
>= 800 qm	12	12%	17.875	52%
Gesamt	100	100%	34.375	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April 2014

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Damm: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	4	11%	125	1%
50 bis 100 qm	10	26%	650	6%
100 bis 200 qm	9	24%	1.125	11%
200 bis 400 qm	6	16%	1.800	17%
4010 bis 800 qm	5	13%	2.500	24%
>= 800 qm	4	11%	4.200	40%
Gesamt	38	100%	10.425	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April 2014

Tab. A - 3: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Damme

Sortimente	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	34,9	32,5	107%
Lebensmittelhandwerk	3,7	4,8	78%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	8,6	13,6	63%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	1,3	1,4	90%
Blumen/ Zoo	2,5	1,8	138%
kurzfristiger Bedarf	51,0	54,1	94%
Bekleidung und Zubehör	9,2	9,0	102%
Schuhe, Lederwaren	3,2	2,3	139%
Sport/ Freizeit	2,2	1,7	127%
Spielwaren, Babyausstattung; Bücher	1,9	3,7	51%
GPK, Geschenke, Hausrat	1,6	1,1	152%
Haus-/ Heimtextilien	1,6	1,2	131%
mittelfristiger Bedarf	19,7	19,0	104%
Uhren/ Schmuck	2,1	1,2	171%
Foto/ Optik	1,9	1,6	116%
Medien	2,4	6,0	41%
Elektro/ Leuchten	4,6	2,6	177%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	4,2	6,5	64%
Möbel. Antiquitäten; Teppiche, Bodenbeläge	2,4	5,7	42%
Sonstiges	6,3	3,8	166%
langfristiger Bedarf	24,0	27,5	87%
Gesamt	94,7	100,7	94%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Damm: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	unechte BQ
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	4,8	37,3	13%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	4,8	13,6	35%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften; Blumen/ Zoo	0,8	3,2	25%
kurzfristiger Bedarf	10,4	54,1	19%
Bekleidung und Zubehör	6,5	9,0	73%
Schuhe, Lederwaren	1,9	2,3	82%
Sport/ Freizeit; Spielwaren, Babyausstattung; Bücher	1,8	5,4	34%
GPK, Geschenke, Hausrat	0,4	1,1	41%
Haus- und Heimtextilien	0,4	1,2	29%
mittelfristiger Bedarf	11,1	19,0	58%
Uhren/ Schmuck	1,9	1,2	158%
Foto, Optik; Medien	3,8	7,6	50%
Elektro/ Leuchten	3,4	2,6	130%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	0,2	6,5	3%
Möbel, Antiquitäten; Teppiche, Bodenbeläge; Sonstiges	0,9	9,5	9%
langfristiger Bedarf	10,2	27,5	37%
Gesamt	31,7	100,7	32%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014);
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in der Stadt Damme nach Lage:
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet**

Sortimente	ZVB Damme	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	1.000	5.700	1.500	8.225
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	650	***	***	1.225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	275	***	***	1.850
kurzfristiger Bedarf	1.925	7.200	2.150	11.300
Bekleidung und Zubehör	2.675	***	***	4.000
Schuhe, Lederwaren	475	***	***	1.075
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Babyausstattung; Bücher	1.275	700	300	2.275
GPK/ Geschenke/ Hausrat	525	825	575	1.950
Haus-/ Heimtextilien	300	***	***	1.350
mittelfristiger Bedarf	5.250	3.500	1.875	10.650
Uhren/ Schmuck	325	***	***	350
Foto/ Optik; Medien	625	100	50	775
Elektro/ Leuchten	1.600	***	***	2.225
baumarkt-/ gartencenterspezif.	200	375	4.425	5.000
Möbel/ Antiquitäten; Teppiche, Bodenbeläge; Sonstiges	500	425	3.200	4.125
langfristiger Bedarf	3.225	1.125	8.100	12.475
Gesamt	10.425	11.825	12.125	34.375

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2014



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		32,1	34,2	32,0	36,0
Drogerie/ Parfümerie		4,3	4,6	4,0	5,0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,4	1,5	1,0	2,0
Blumen/ Zoo		1,8	1,9	2,0	2,0
kurzfristiger Bedarf		39,6	42,2	40,0	45,0
Bekleidung und Zubehör		9,0	9,6	9,0	10,0
Schuhe/ Lederwaren		2,3	2,4	2,0	3,0
Sport/ Freizeit		1,7	1,8	2,0	2,0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		2,0	2,2	2,0	2,0
Bücher		1,7	1,8	2,0	2,0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,1	1,1	1,0	1,0
Haus-/ Heimtextilien		1,2	1,3	1,0	1,0
mittelfristiger Bedarf		19,1	20,3	19,0	22,0
Uhren/ Schmuck		1,2	1,3	1,0	1,0
Foto/ Optik und Zubehör		1,6	1,7	2,0	2,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		5,9	6,3	6,0	7,0
Elektro/ Leuchten		2,6	2,8	3,0	3,0
Teppiche/ Bodenbeläge		0,6	0,6	1,0	1,0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		6,5	6,9	6,0	7,0
Möbel		5,3	5,7	5,0	6,0
Sonstiges		3,8	4,0	4,0	4,0
langfristiger Bedarf		27,6	29,3	28,0	31,0
Gesamt		86,3	91,8	86,0	97,0

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2014); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	325	---	700
Drogerie/ Parfümerie		0	75	0	125
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25
Blumen/ Zoo		---	50	---	125
kurzfristiger Bedarf		0	475	0	975
Bekleidung und Zubehör		25	250	25	425
Schuhe/ Lederwaren		---	50	---	100
Sport/ Freizeit		25	75	25	125
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	50	0	100
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	50	---	150
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	125
mittelfristiger Bedarf		75	525	50	1.025
Uhren/ Schmuck		0	25	0	50
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	0	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	25	0	25
Elektro/ Leuchten		0	125	0	225
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	25
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		0	175	---	325
Möbel/ Antiquitäten		50	150	50	225
Sonstiges		0	75	0	125
langfristiger Bedarf		50	600	50	1.050
Gesamt		125	1.600	100	3.050

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	325	---	700
Drogerie/ Parfümerie		0	75	0	125
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	50	75
Blumen/ Zoo		---	50	---	125
kurzfristiger Bedarf		25	500	50	1.025
Bekleidung und Zubehör		25	250	25	425
Schuhe/ Lederwaren		---	50	---	100
Sport/ Freizeit		25	75	25	125
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		100	150	175	275
Bücher		150	200	250	375
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	50	---	150
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	125
mittelfristiger Bedarf		300	825	475	1.575
Uhren/ Schmuck		0	25	0	50
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	0	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		275	325	525	600
Elektro/ Leuchten		0	125	0	225
Teppiche/ Bodenbeläge		100	125	175	225
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		1.025	1.250	1.850	2.400
Möbel		1.475	1.625	2.625	3.075
Sonstiges		0	75	0	125
langfristiger Bedarf		2.875	3.575	5.175	6.750
Summe		3.200	4.900	5.700	9.350

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	0	---	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
kurzfristiger Bedarf		0	25	0	25
Bekleidung und Zubehör		---	25	---	0
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		---	25	---	0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		50	100	75	150
Bücher		125	175	225	325
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	---
mittelfristiger Bedarf		175	325	300	475
Uhren/ Schmuck		---	0	---	0
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		225	275	425	525
Elektro/ Leuchten		---	---	---	---
Teppiche/ Bodenbeläge		75	100	125	175
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		725	950	1.325	1.825
Möbel/ Antiquitäten		1.250	1.400	2.200	2.600
Sonstiges		---	0	---	---
langfristiger Bedarf		2.275	2.725	4.075	5.7125
Summe		2.450	3.075	4.375	5.625

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-250	-50	-450	-75
Drogerie/ Parfümerie		-25	0	-50	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25
Blumen/ Zoo		-50	0	-75	-25
kurzfristiger Bedarf		-325	-25	-575	-75
Bekleidung und Zubehör		-100	25	-200	0
Schuhe/ Lederwaren		-25	0	-50	0
Sport/ Freizeit		-25	25	-50	0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		50	100	75	150
Bücher		125	175	225	325
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-75	-25	-125	-25
Haus-/ Heimtextilien		-50	0	-75	-25
mittelfristiger Bedarf		-100	300	-200	425
Uhren/ Schmuck		0	0	-25	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	-25	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		225	275	425	525
Elektro/ Leuchten		-75	0	-125	-25
Teppiche/ Bodenbeläge		75	100	125	175
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		725	950	1.325	1.825
Möbel		1.250	1.400	2.200	2.600
Sonstiges		-25	0	-75	0
langfristiger Bedarf		2.175	2.725	3.825	5.100
Gesamt		1.750	3.000	3.050	5.450

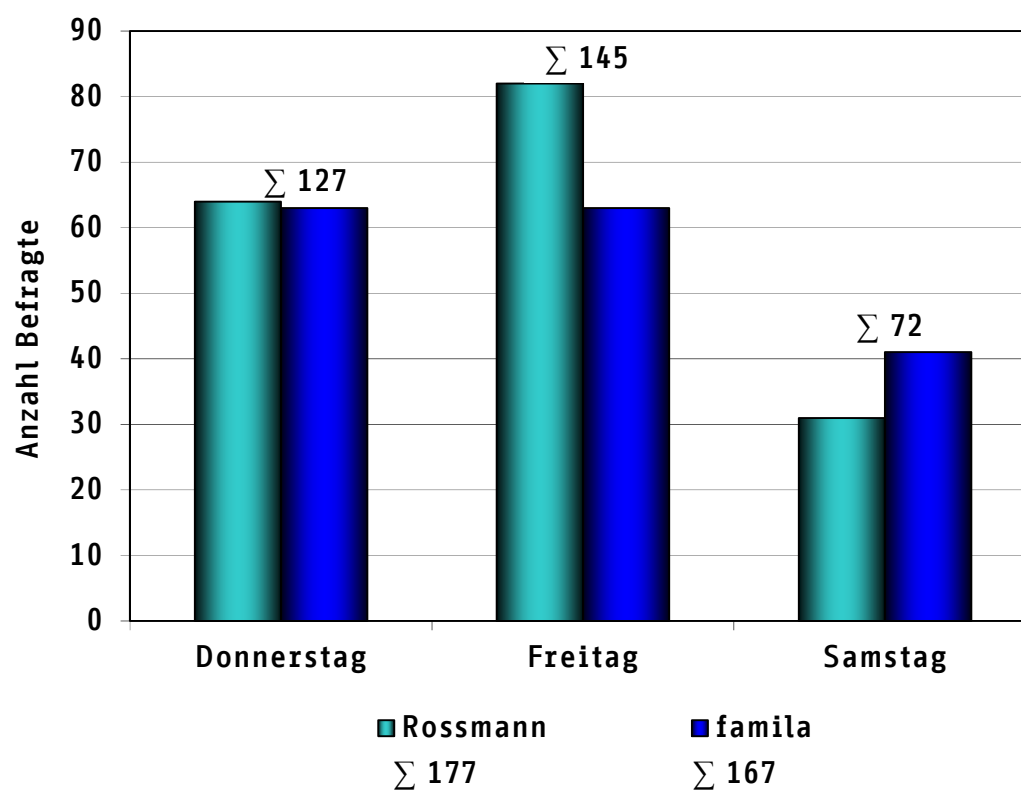
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Ergebnisse Passantenbefragung

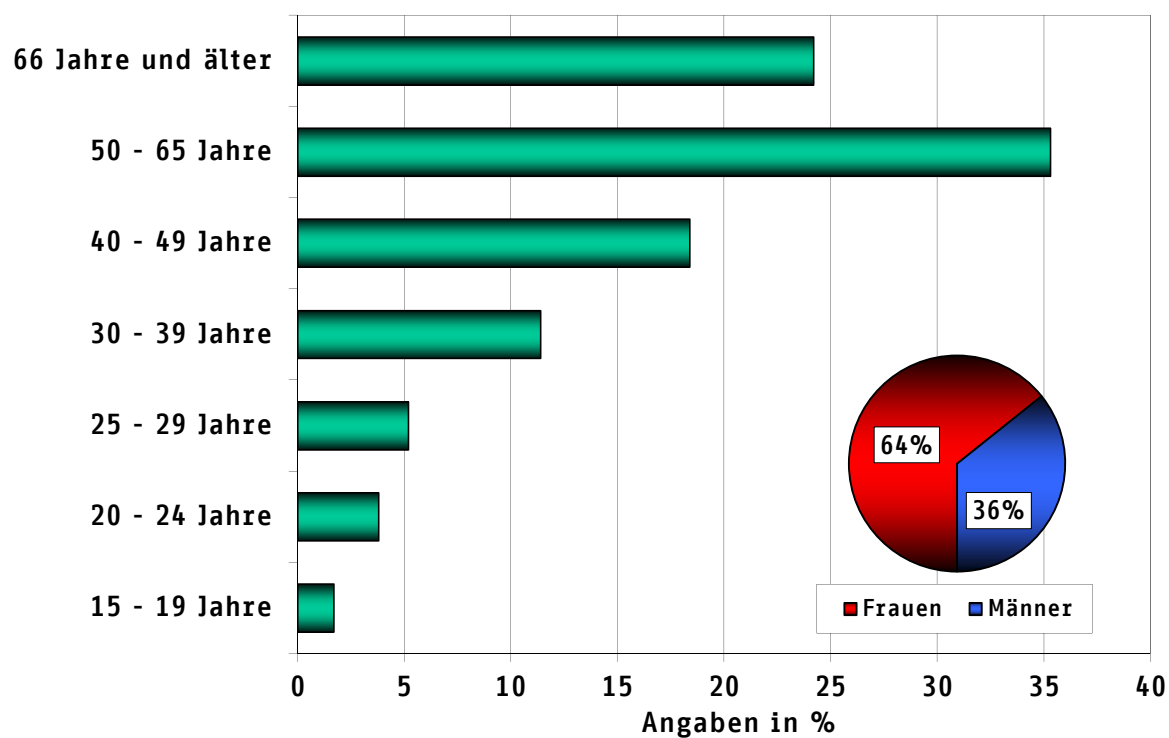
A-Abb. 1: Anzahl der Befragten nach Befragungstagen



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

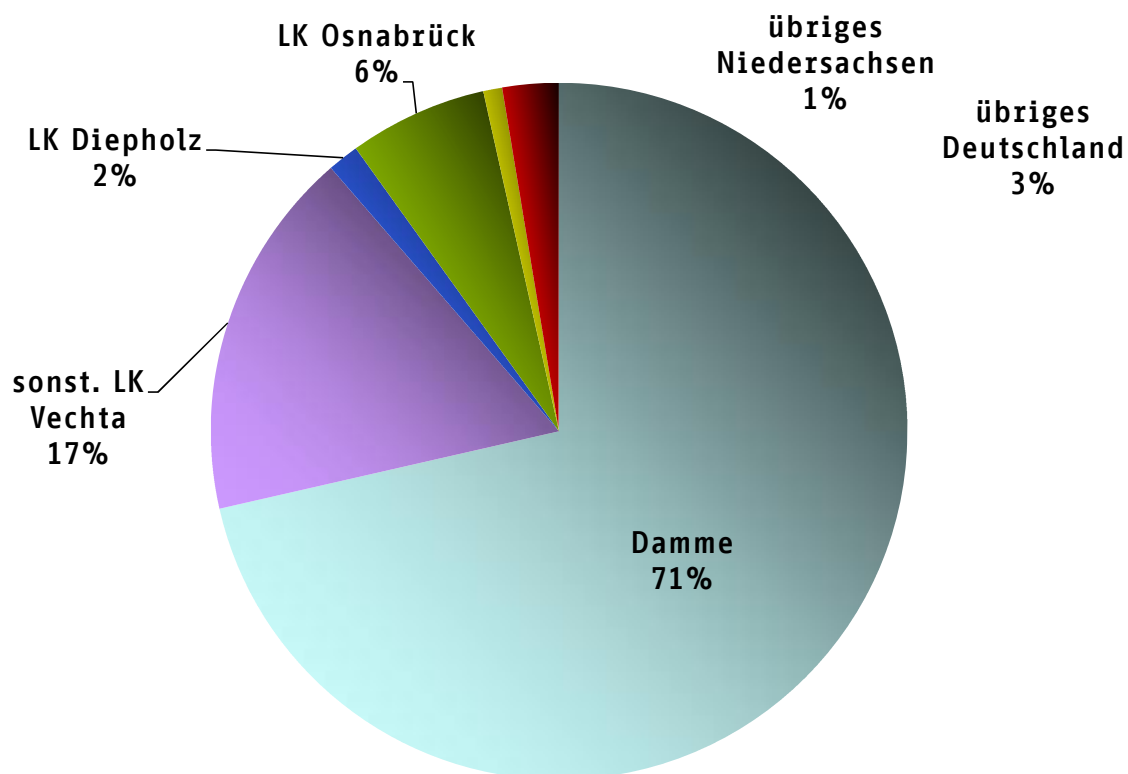


A-Abb. 2: Alter und Geschlecht der Befragten



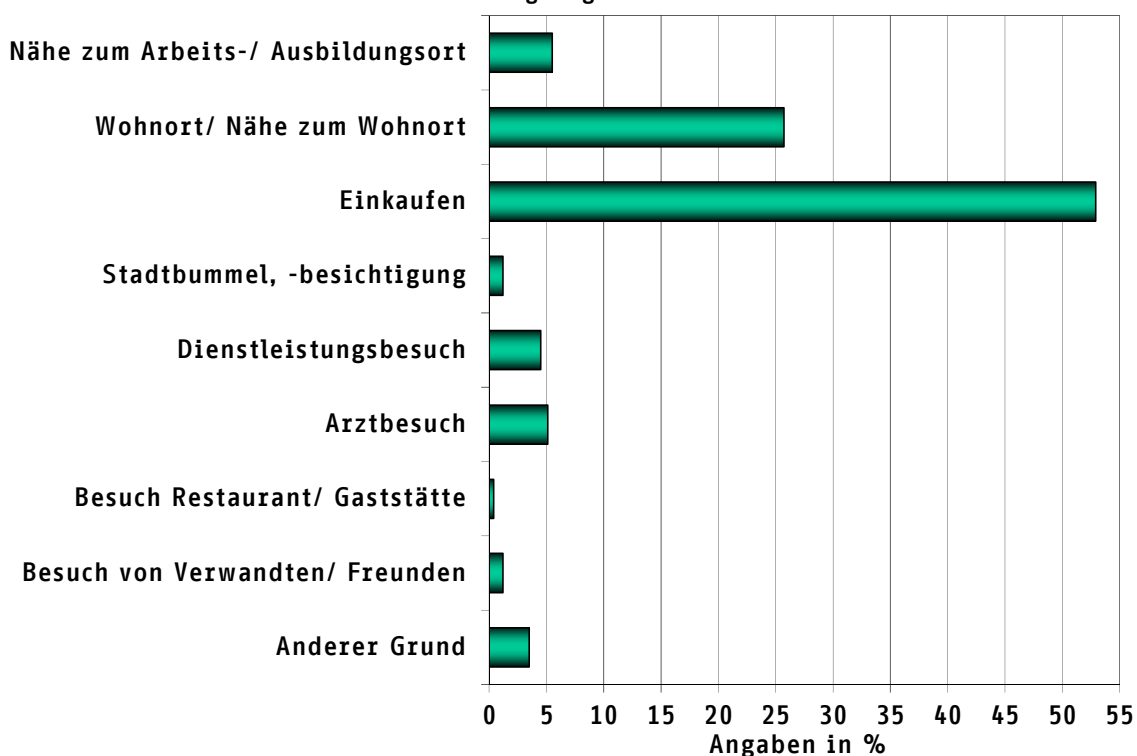
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 3: Herkunft der Befragten



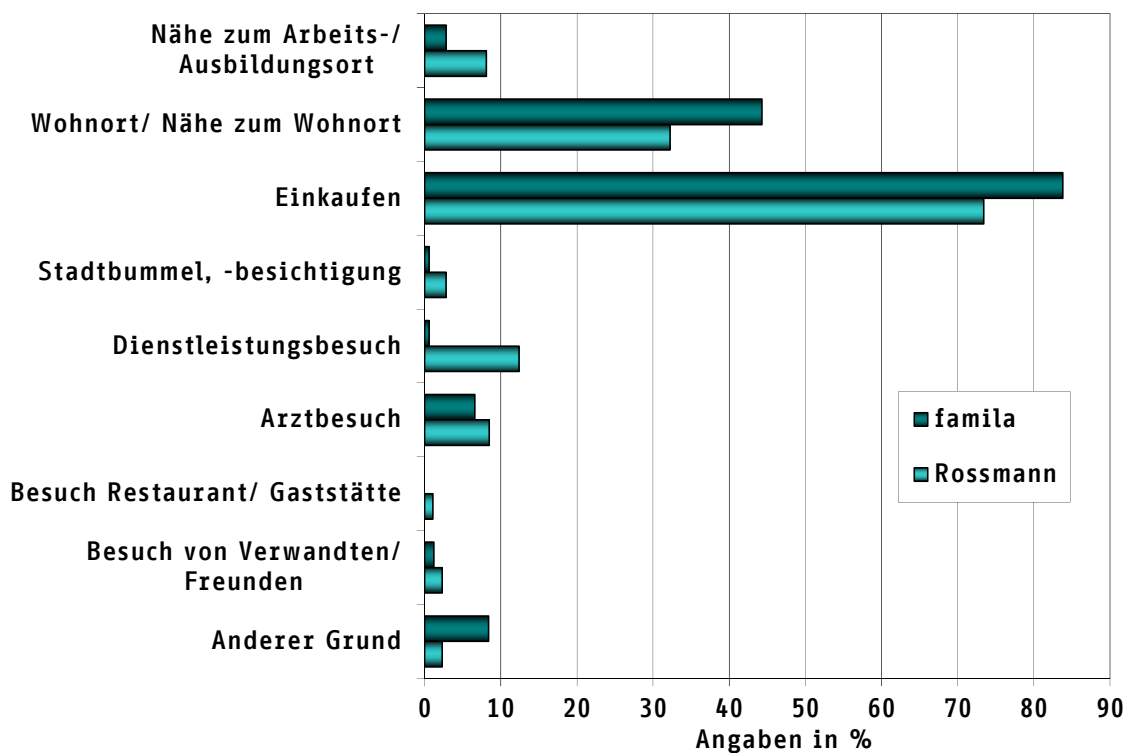
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 4: Besuchsmotivation (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

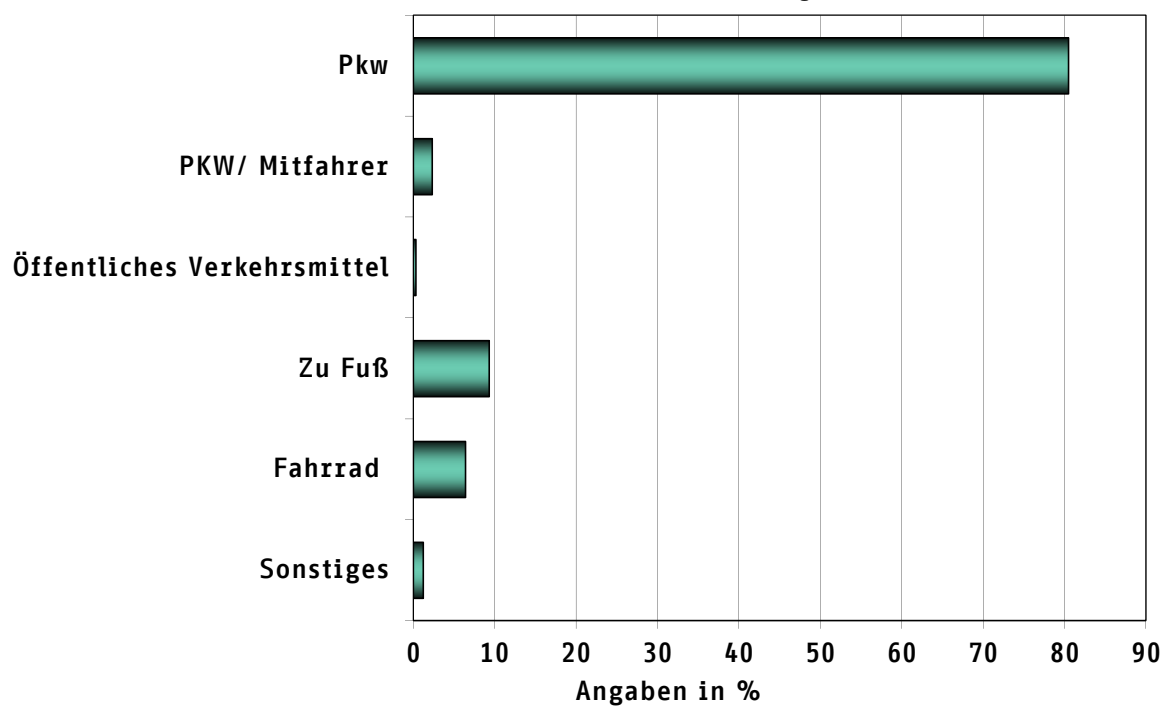
A-Abb. 5: Besuchsmotivation nach Standort (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

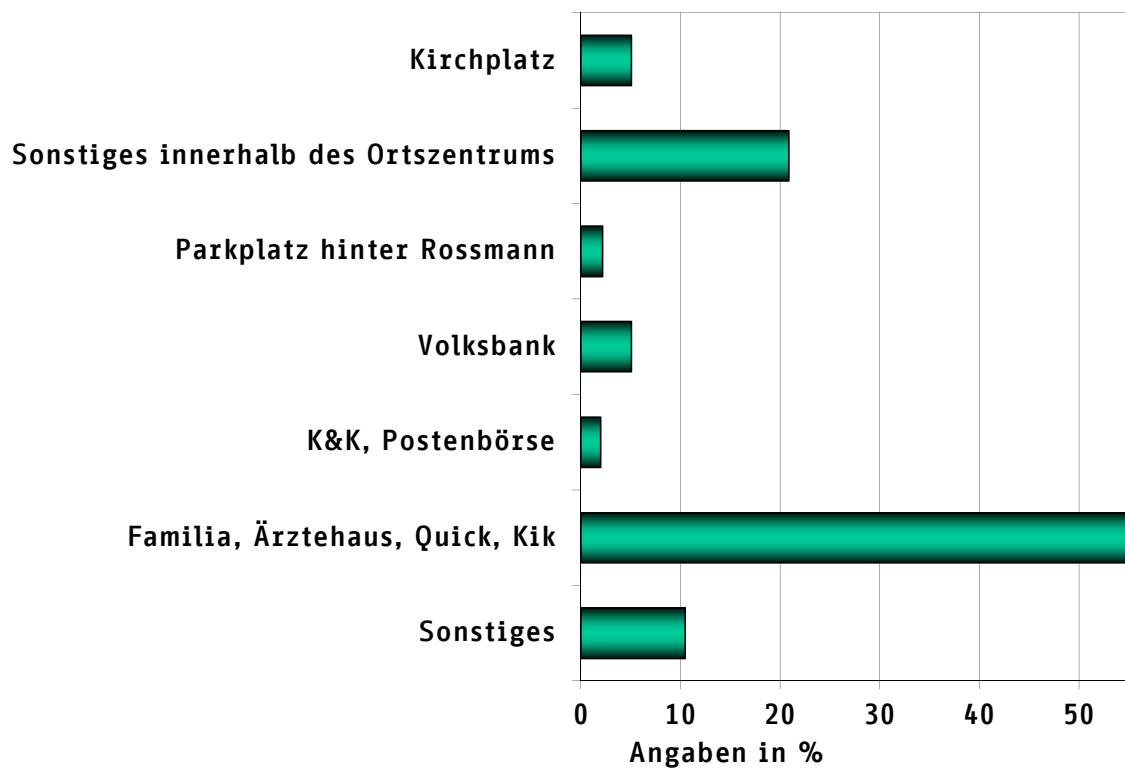


A-Abb. 6: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen?



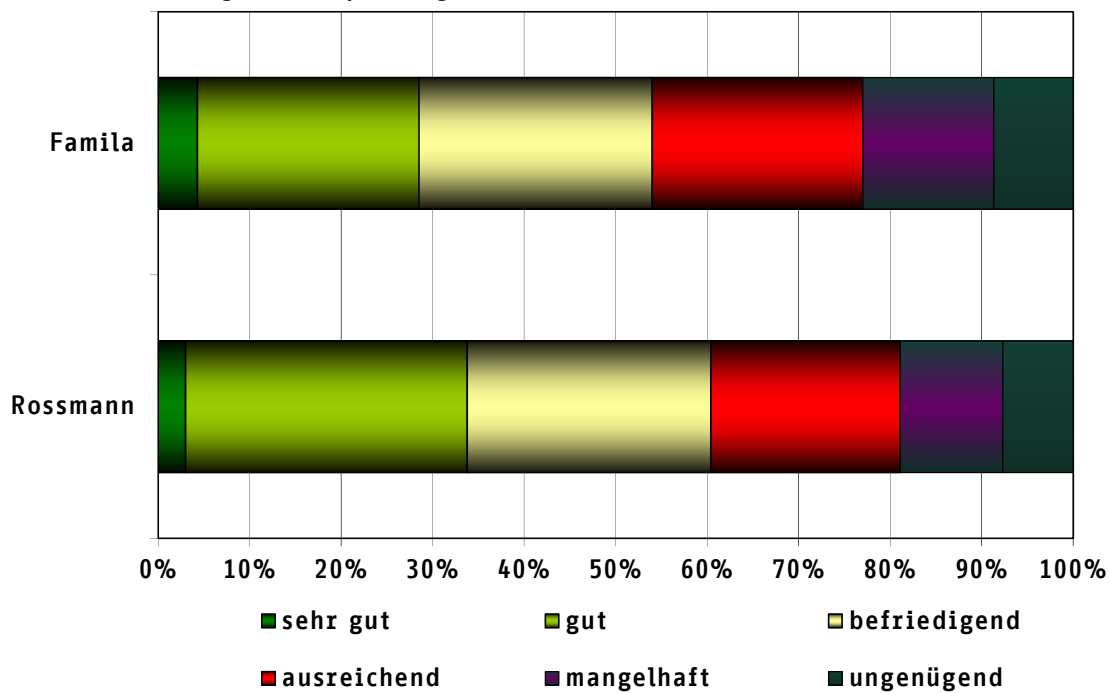
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 7: Wo haben Sie geparkt?



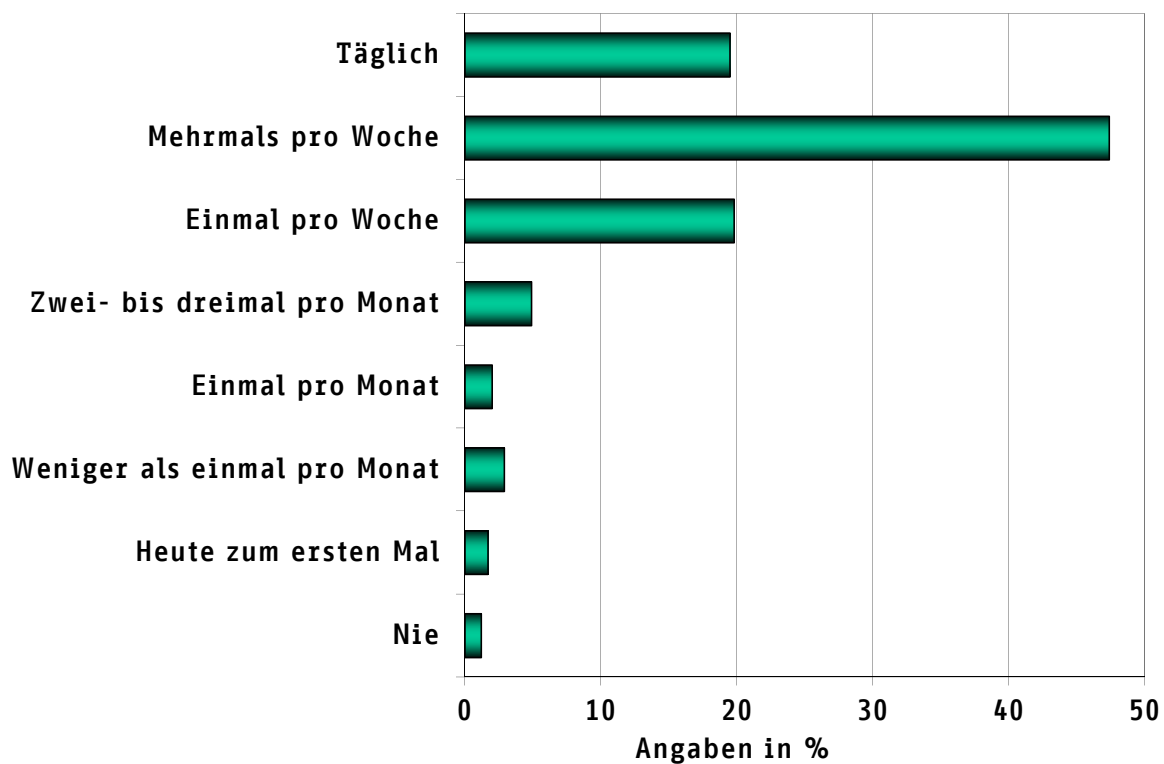
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 8: Bewertung des Parkplatzangebotes – nach Standort



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

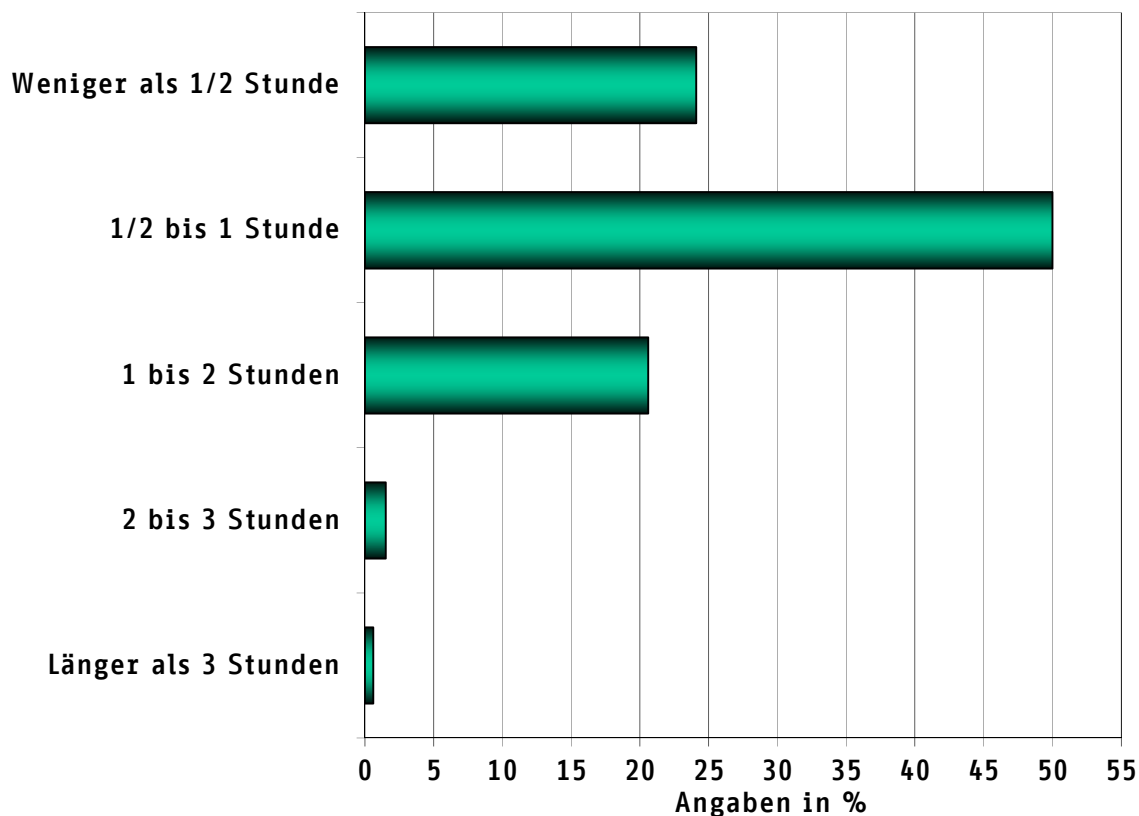
A-Abb. 9: Häufigkeit des Einkaufs



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

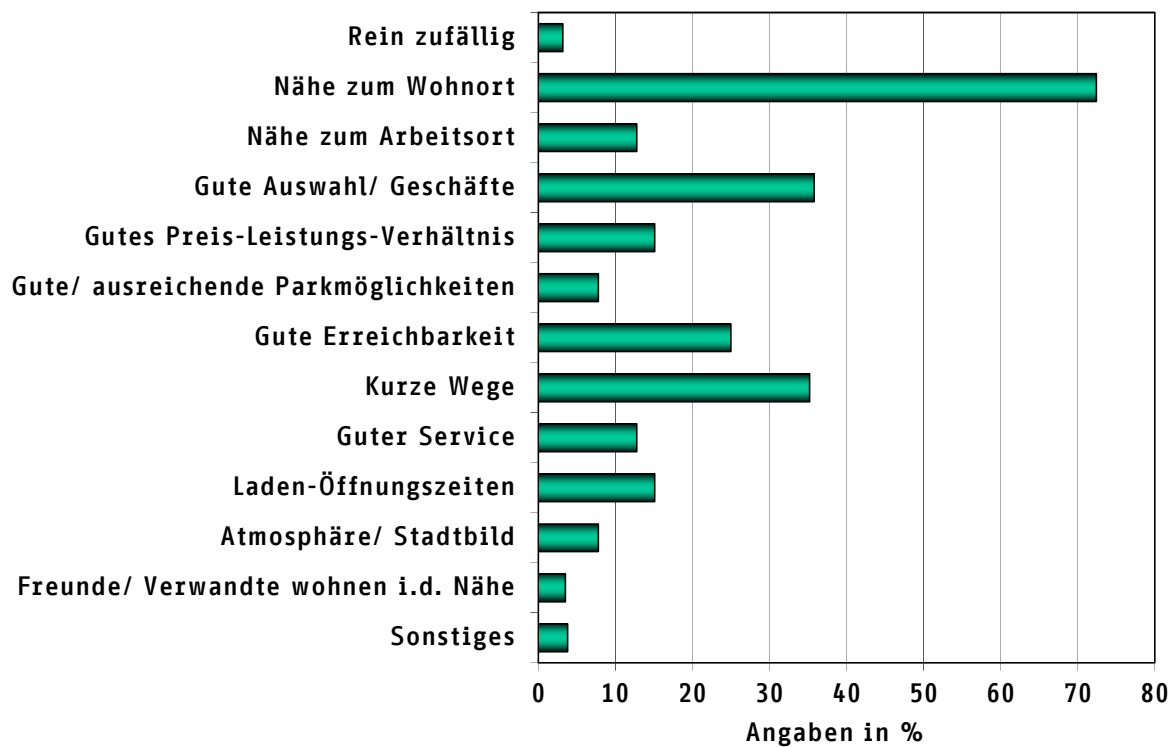


A-Abb. 10: Dauer des Einkaufs



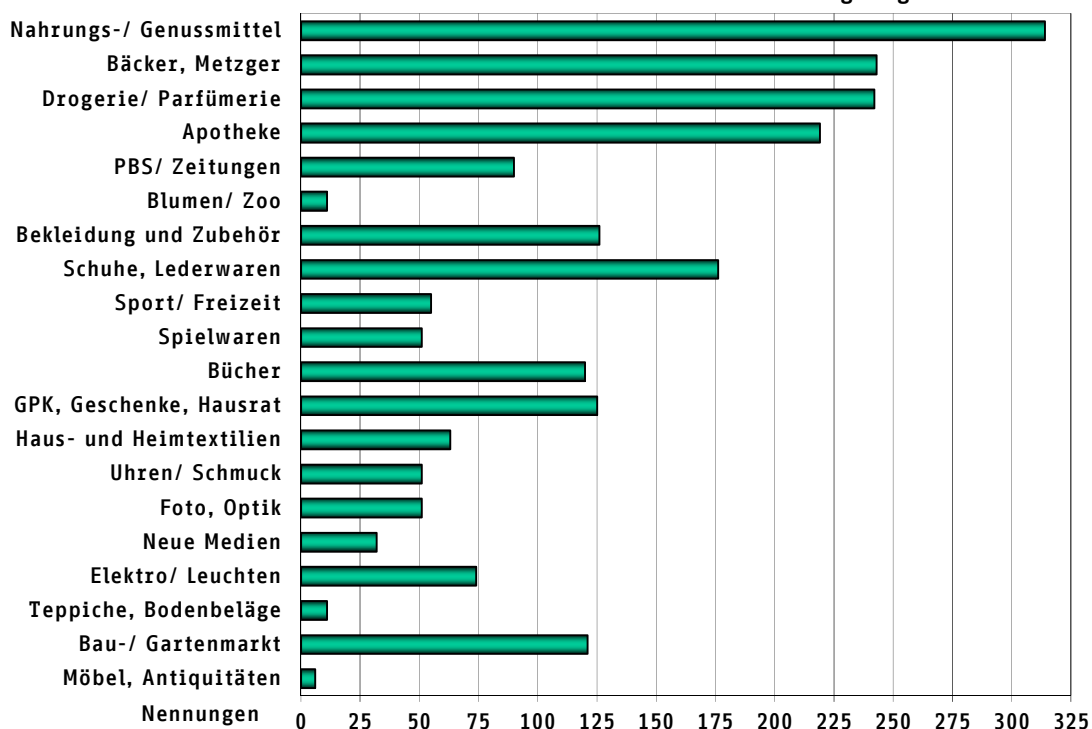
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 11: Warum kaufen Sie in Damme ein? (Mehrfachnennung möglich)



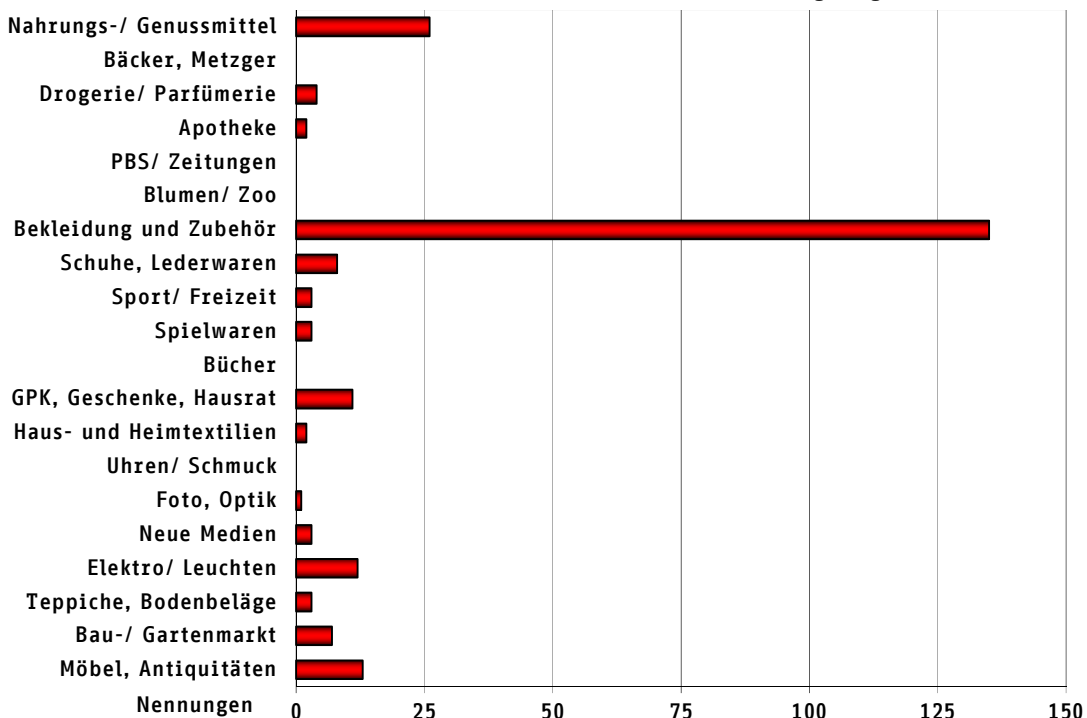
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 12: Welche Sortimente kaufen Sie in Damme ein? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

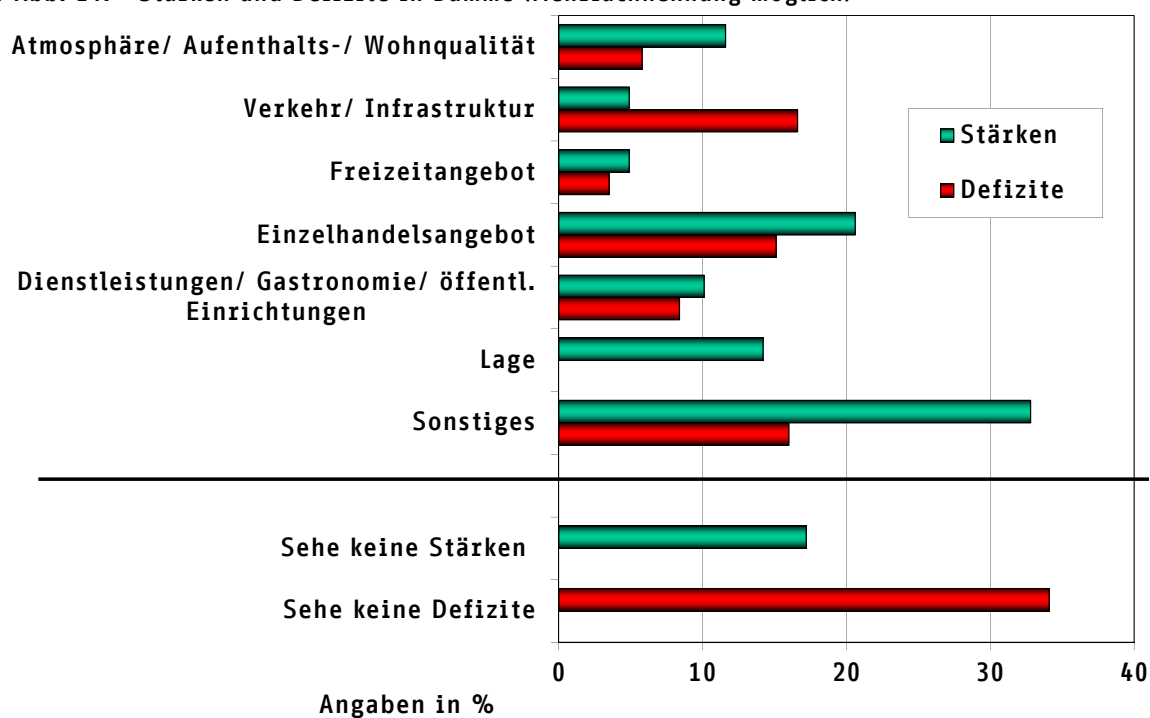
A-Abb. 13: Welche Sortimente fehlen Ihnen in Damme? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

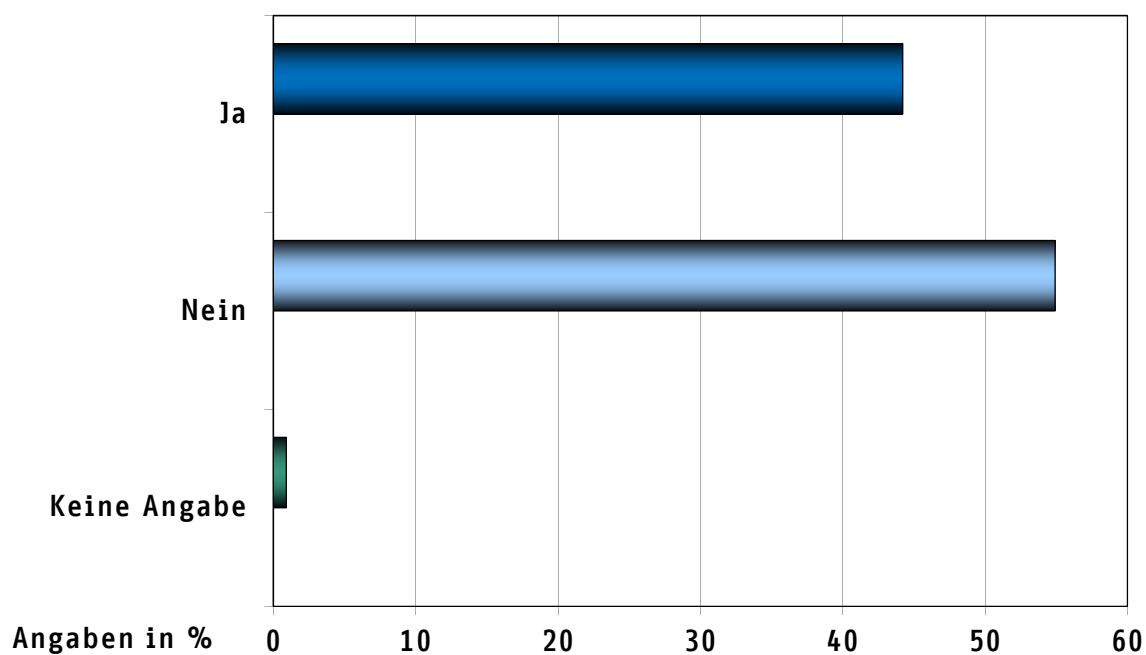


A-Abb. 14: Stärken und Defizite in Damme (Mehrfachnennung möglich)



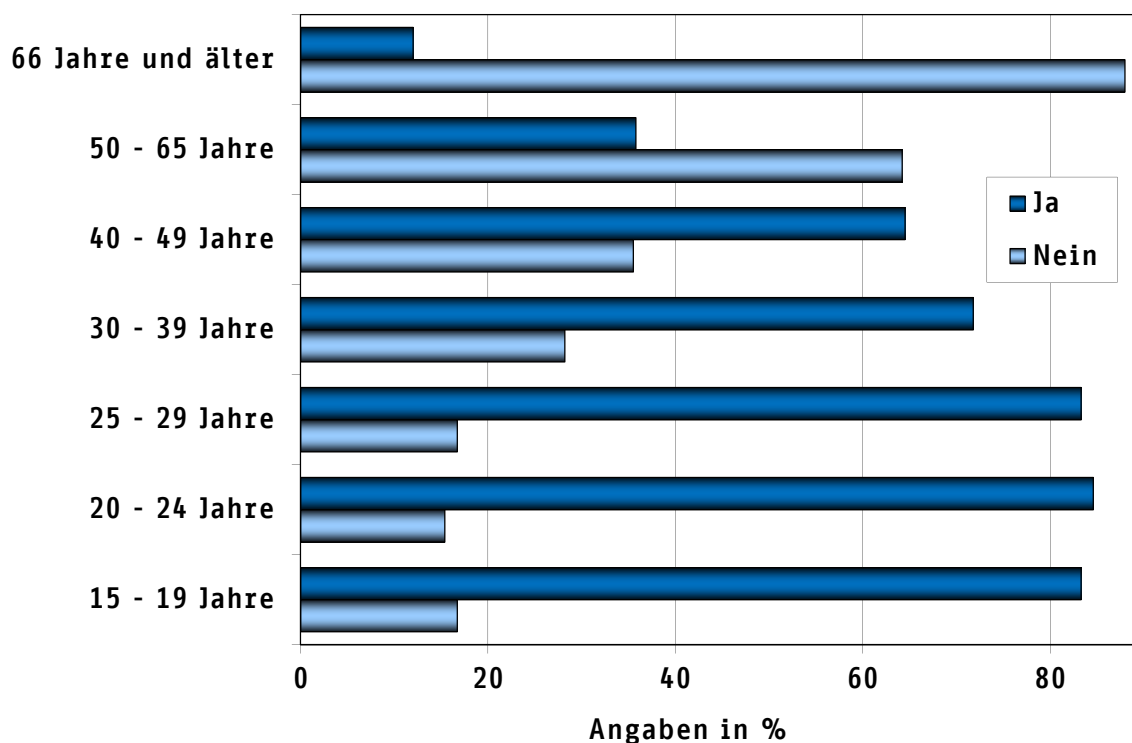
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 15: Nutzen Sie das Internet?



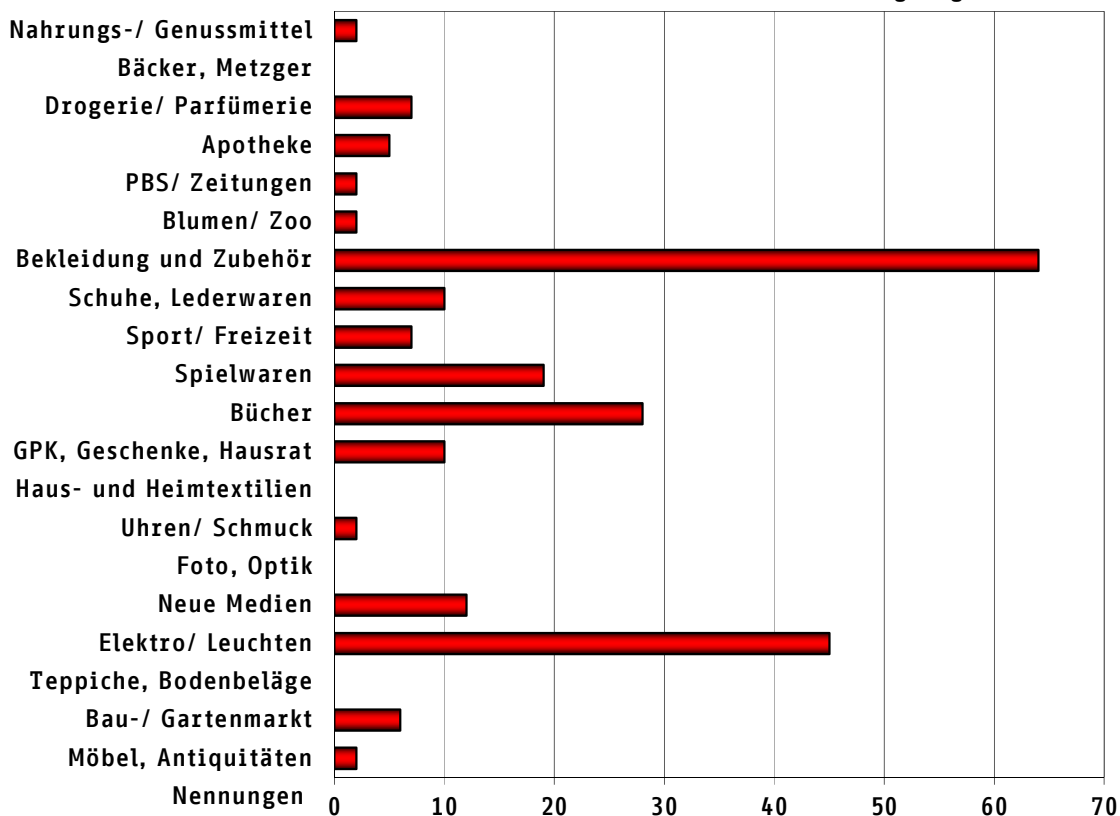
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 16: Nutzen Sie das Internet? – nach Alter



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

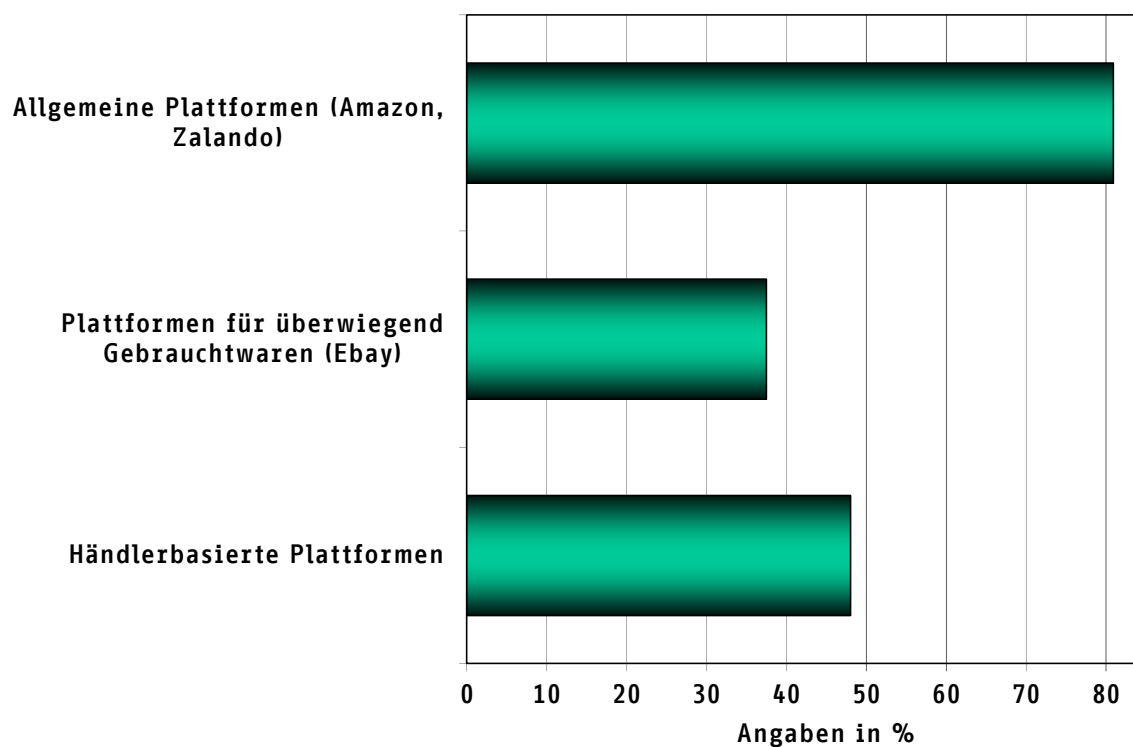
A-Abb. 17: Welche Sortimente kaufen Sie im Internet ein? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

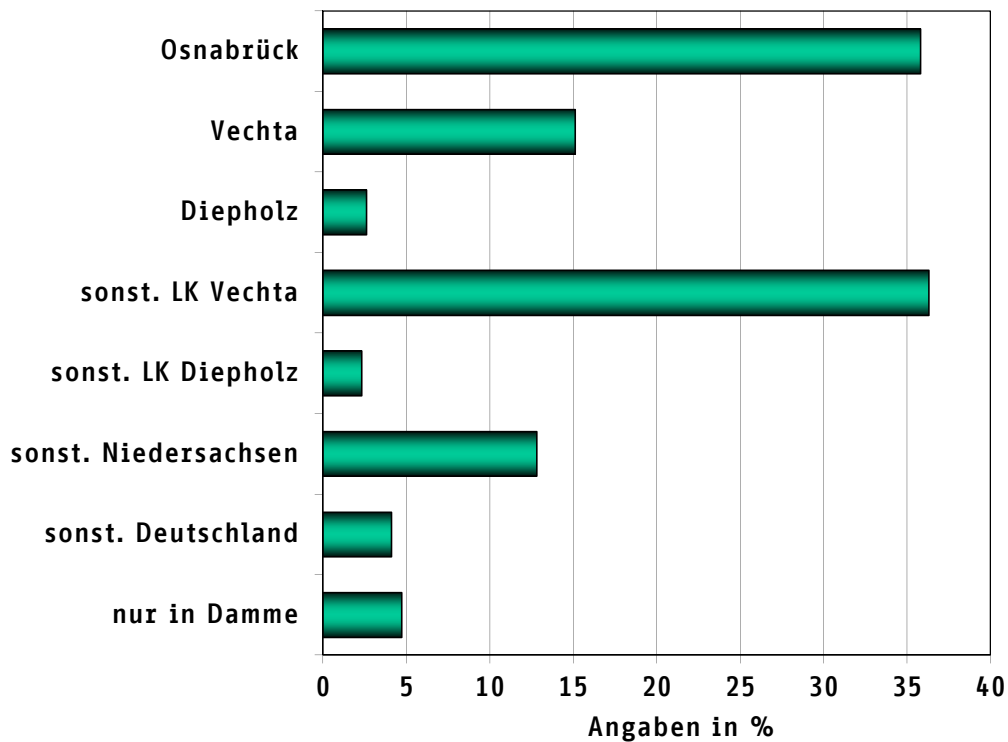


A-Abb. 18: Welche Plattform nutzen Sie? (Mehrfachnennung möglich)



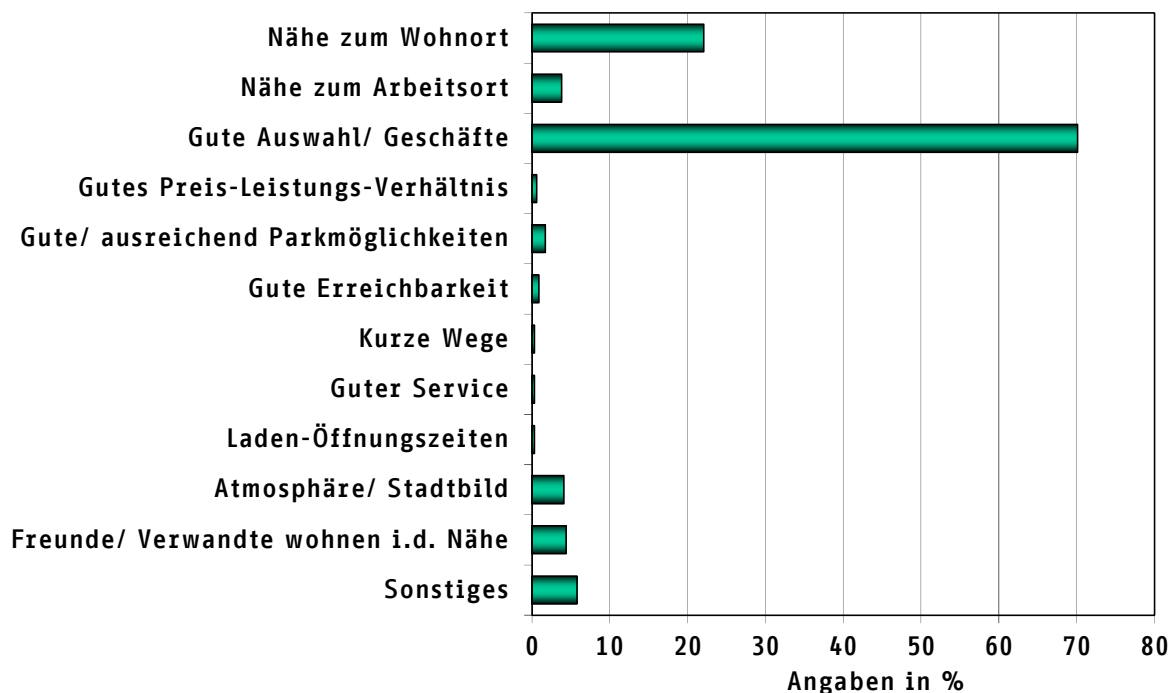
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 19: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? (Mehrfachnennung möglich)



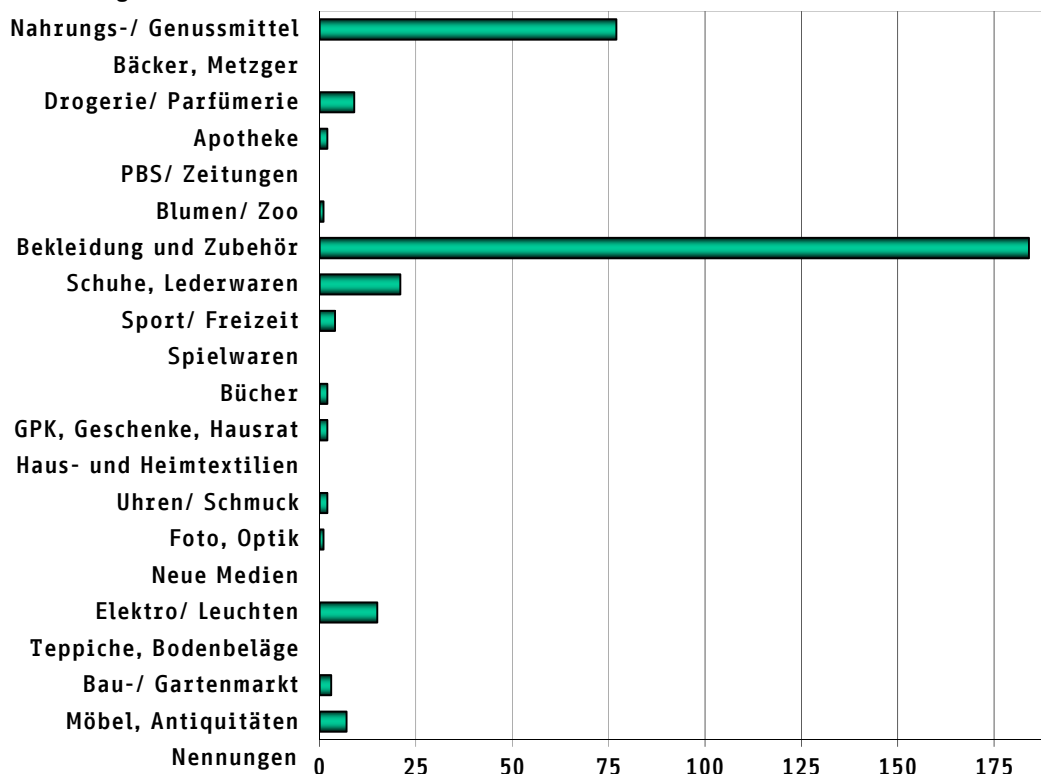
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 20: Warum kaufen Sie außerhalb von Damme ein? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

A-Abb. 21: Welche Sortimente kaufen Sie außerhalb von Damme ein? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 11: Geschlechterverteilung der befragten Passanten

	Anzahl	in %
männlich	123	35,8
weiblich	221	64,2
Gesamt	344	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 12: Altersverteilung der befragten Passanten

	Anzahl	in %
15 bis 19 Jahre	6	1,7
20 bis 24 Jahre	13	3,8
25 bis 29 Jahre	18	5,2
30 bis 39 Jahre	39	11,3
40 bis 49 Jahre	63	18,3
50 bis 65 Jahre	121	35,2
66 Jahre und älter	83	24,1
Gesamt	343	99,7

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 13: Altersverteilung der befragten Passanten nach Wohnort

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
15 bis 19 Jahre	4	1,6			1	20,0			1	1,7		
20 bis 24 Jahre	6	2,5					2	9,0	5	8,5		
25 bis 29 Jahre	14	5,7	2	22,2					2	3,4	2	66,7
30 bis 39 Jahre	26	10,7	1	11,1			3	13,6	9	15,3		
40 bis 49 Jahre	44	18,0	2	22,2			7	31,9	10	16,9		
50 bis 65 Jahre	77	31,5	3	33,4	2	40,0	7	31,9	29	49,2	1	33,3
66 Jahre und älter	73	30,0	1	11,1	2	40,0	3	13,6	3	5,0		
Gesamt	244	100,0	9	100,0	5	100,0	22	100,0	59	100,0	3	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 14: Wohnort (Herkunft) der befragten Passanten

	Anzahl	in %
Damme	245	71,2
Deutschland	9	2,6
LK Diepholz	5	1,5
LK Osnabrück	22	6,4
LK Vechta	59	17,2
übriges Niedersachsen	3	0,9
Gesamt	343	99,7

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 15: Anzahl der Passanten nach Befragungstagen und Standort der Befragung

	Gesamt		Standort			
	Anzahl	in %	ZVB		familia	
			Anzahl	in %	Anzahl	in %
08.05.2014	127	36,9	64	36,2	63	37,7
09.05.2014	145	42,2	82	46,3	63	37,7
10.05.2014	72	20,9	31	17,5	41	24,6
Gesamt	344	100,0	177	100,0	167	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 16: Anzahl der Passanten nach Standort der Befragung

	Anzahl	in %
ZVB	177	51,5
familia	167	48,5
Gesamt	344	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 17: Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (gesamt)

	Anzahl	in %
Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort	28	5,5
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	131	25,7
Einkaufen	270	52,9
Stadtbummel, -besichtigung	6	1,2
Dienstleistungsbesuch	23	4,5
Arztbesuch	26	5,1
Besuch Restaurant/ Gaststätte	2	0,4
Besuch von Verwandten/ Freunden	6	1,2
Sonstiges	18	3,5
Gesamt	510	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 18: Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Standort der Befragung)

	ZVB		familia	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort	7	2,8	21	8,1
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	74	44,3	57	32,2
Einkaufen	140	83,8	130	73,4
Stadtbummel, -besichtigung	1	0,6	5	2,8
Dienstleistungsbesuch	1	0,6	22	12,4
Arztbesuch	11	6,6	15	8,5
Besuch Restaurant/ Gaststätte			2	1,1
Besuch von Verwandten/ Freunden	2	1,2	4	2,3
Sonstiges	14	8,4	4	2,3
Gesamt	250	149,7	260	146,9

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 19: Warum sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort	15	6,1			2	40,0	3	13,6	8	13,6		
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	129	52,6	1	11,1					1	1,7		
Einkaufen	209	85,3	4	44,4			9	40,9	45	76,3	2	66,7
Stadtbummel, -besichtigung	4	1,6	1	11,1			1	4,5				
Dienstleistungsbesuch	14	5,7					3	13,6	6	10,2		
Arztbesuch	10	4,1	2	22,2	2	40,0	5	22,7	6	10,2	1	33,3
Besuch Restaurant/ Gaststätte	2	0,1										
Besuch von Verwandten/ Freunden			2	22,2					3	5,1		
Sonstiges	7	2,9	1	11,1	1	20,0	3	13,6	6	10,2		
Gesamt	510	100,0	390	158,4	11	122,1	5	100,0	24	108,9	75	127,3

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 20: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen? (gesamt)

	Anzahl	in %
Pkw	277	80,5
PKW/Mitfahrer	8	2,3
öffentliches Verkehrsmittel	1	0,3
zu Fuß	32	9,3
Fahrrad	22	6,4
Sonstiges	4	1,2
Gesamt	344	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 21: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Damme gekommen? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort	182	74,3	8	88,9	5	100,0	22	100,0	57	96,6	2	66,7
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	6	2,5	1	11,1					1	1,7		
Einkaufen									1	1,7		
Stadtbummel, -besichtigung	32	13,1										
Dienstleistungsbesuch	22	8,9										
Arztbesuch	3	1,2									1	33,3
Gesamt	245	100,0	9	100,0	5	100,0	22	100,0	59	100,0	3	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 22: Wenn Pkw: Wo haben Sie geparkt?

	Anzahl	in %
familia, Ärztehaus, Quick, KiK	153	55,2
K&K, Postenbörse	7	2,0
Volksbank	14	5,1
Parkplatz hinter Rossmann	6	2,2
sonstiges innerhalb des Ortszentrums	58	20,9
Sonstiges	29	10,5
Kirchplatz	14	5,1
Gesamt	281	101,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 23: Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (gesamt)

	Anzahl	in %
sehr gut	12	3,5
gut	91	26,5
befriedigend	86	25,0
ausreichend	72	21,0
mangelhaft	42	12,2
ungenügend	27	7,8
Gesamt	330	96,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 24: Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (nach Standort der Befragung)

	ZVB		familia	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
sehr gut	7	4,3	5	3,0
gut	39	24,2	52	30,8
befriedigend	41	25,5	45	26,6
ausreichend	37	23,0	35	20,7
mangelhaft	23	14,3	19	11,2
ungenügend	14	8,7	13	7,7
Gesamt	161	100,0	169	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 25: Wenn Pkw, wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Damme? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
sehr gut	8	3,4	2	22,2			2	9,5				
gut	64	27,5	4	44,5	4	80,0	3	14,3	13	22,4	2	66,7
befriedigend	55	23,6	2	22,2	1	20,0			21	36,2	1	33,3
ausreichend	58	24,9	1	11,1			6	28,6	9	15,5		
mangelhaft	30	12,9					4	19,0	7	12,1		
ungenügend	18	7,7					6	28,6	8	13,8		
Gesamt	233	100,0	9	100,0	5	100,0	21	100,0	58	100,0	3	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 26: Wie oft kaufen Sie in Damme ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
täglich	67	19,5
mehrmals pro Woche	163	47,4
einmal pro Woche	68	19,8
zwei- bis dreimal pro Monat	17	4,9
einmal pro Monat	7	2,0
weniger als einmal pro Monat	10	2,9
heute zum ersten Mal	6	1,7
nie	4	1,2
Gesamt	342	99,4

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 27: Wie oft kaufen Sie in Damme ein? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
täglich	64	26,2			1	20,0	1	4,5	1	1,7		
mehrmals pro Woche	137	56,1	1	11,1			5	22,8	20	34,6		
einmal pro Woche	37	15,2	1	11,1			8	36,4	22	37,9		
zwei- bis dreimal pro Monat	4	1,7					2	9,1	11	19,0		
einmal pro Monat	1	0,4	1	11,1			2	9,1	2	3,4	1	33,3
weniger als einmal pro Monat	1	0,4	3	33,3	3	60,0	1	4,5	1	1,7	1	33,3
heute zum ersten Mal			2	22,3	1	20,0	2	9,1			1	33,3
nie			1	11,1			1	4,5	1	1,7		
Gesamt	244	100,0	9	100,0	5	100,0	22	100,0	58	100,0	3	99,9

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 28: Wie lange benötigen Sie normalerweise für einen Einkauf im Ortszentrum?

	Anzahl	in %
weniger als 1/2 Stunde	83	24,1
1/2 bis 1 Stunde	172	50,0
1 bis 2 Stunden	71	20,6
2 bis 3 Stunden	5	1,5
länger als 3 Stunden	2	0,6
Gesamt	333	96,8

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 29: Warum kaufen Sie hier ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
rein zufällig	11	3,2
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	249	72,4
Nähe z. Arbeitsort/ Ausbildungsstätte	44	12,8
gute Auswahl/ Geschäfte	123	35,8
gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	52	15,1
gute / ausreichende Parkmöglichkeiten	27	7,8
gute Erreichbarkeit	86	25,0
kurze Wege	121	35,2
guter Service	44	12,8
Laden-Öffnungszeiten	52	15,1
Atmosphäre / Stadtbild	27	7,8
Freunde / Verwandte wohnen i.d. Nähe	12	3,5
Sonstiges	13	3,8
Gesamt	861	250,3

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 30: Warum kaufen Sie hier ein? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
rein zufällig	1	0,4	3	33,3	1	20,0	3	13,6	3	5,2		
Wohnort/ Nähe zum Wohnort	221	90,6	2	22,2	1	20,0	5	22,7	20	34,5		
Nähe z. Arbeitsort/ Ausbildungsstätte	25	10,2	1	11,1	1	20,0	4	18,1	13	22,4		
gute Auswahl/ Geschäfte	86	35,2	1	11,1	1	20,0	9	40,9	25	43,1		
gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	45	18,4	1	11,1			1	4,5	5	8,6		
gute / ausreichende Parkmöglichkeiten	23	9,4	1	11,1			1	4,5	2	3,4		
gute Erreichbarkeit	74	30,3	2	22,2			4	18,1	6	10,3		
kurze Wege	109	44,7	1	11,1			4	18,1	7	12,1		
guter Service	40	16,4	1	11,1			1	4,5	2	3,4		
Laden-Öffnungszeiten	44	18,0	1	11,1			3	13,6	4	6,9		
Atmosphäre / Stadtbild	22	9,0					1	4,5	2	3,4	2	66,7
Freunde / Verwandte wohnen i.d. Nähe	2	0,8	3	33,3			1	4,5	5	8,6		
Sonstiges	2	0,8	2	22,2	1	20,0	4	18,1	3	5,2	1	33,3
Gesamt	694	284,2	19	210,9	5	100,0	41	185,7	97	167,1	6	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 31: Was kaufen Sie hier (regelmäßig) ein?

	Anzahl	in %
Nahrungs-/ Genussmittel	314	91,3
Bäcker, Metzger	243	70,6
Apotheke	219	63,7
Drogerie/ Parfümerie	242	70,3
PBS/ Zeitungen	90	26,2
Blumen/ Zoo	111	32,3
Bekleidung und Zubehör	126	36,6
Schuhe, Lederwaren	176	51,2
Sport/ Freizeit	55	16,0
Spielwaren	51	14,8
Bücher	120	34,9
GPK, Geschenke, Hausrat	125	36,3
Haus-/ Heimtextilien	63	18,3
Uhren/ Schmuck	51	14,8
Foto, Optik	51	14,8
Neue Medien	32	9,3
Elektro/ Leuchten	74	21,5
Teppiche, Bodenbeläge	11	3,2
Bau-/ Gartenmarkt	121	35,2
Möbel, Antiquitäten	6	1,7
Gesamt	2281	663,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 32: Welche Sortimente fehlen in Damme?

	Anzahl	in %
Nahrungs-/ Genussmittel	26	7,5
Apotheke	2	0,6
Drogerie/ Parfümerie	4	1,2
Bekleidung und Zubehör	135	39,2
Schuhe, Lederwaren	8	2,3
Sport/ Freizeit	3	0,9
Spielwaren	3	0,9
GPK, Geschenke, Hausrat	11	3,2
Haus-/ Heimtextilien	2	0,6
Foto, Optik	1	0,3
Neue Medien	3	0,9
Elektro/ Leuchten	12	3,5
Teppiche, Bodenbeläge	3	0,9
Bau-/ Gartenmarkt	7	2,0
Möbel, Antiquitäten	13	3,8
Gesamt	233	67,8

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 33: Wo kaufen Sie in Damme sonst noch ein?

	Anzahl	in %
Discounter	218	63,4
Baumarkt	31	9,0
Rossmann	26	7,6
Sonstiges	38	11,0
Supermärkte	129	37,5
gar nicht	3	0,9
Zentrum allgemein	92	26,7
Gesamt	537	156,1

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 34: Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (gesamt)

	Anzahl	in %
Osnabrück	123	35,8
Vechta	52	15,1
Diepholz	9	2,6
übriger LK Vechta	125	36,3
übriger LK Diepholz	8	2,3
übriges Niedersachsen	44	12,8
übriges Deutschland	14	4,1
gar nicht	16	4,7
Gesamt	391	113,7

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 35: Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (nach Wohnort)

	Damme		Deutschl.		LK Diepholz		LK Osnabrück		LK Vechta		übriges Nieders.	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
Osnabrück	101	55,2	1	20,0	1	20,0	9	47,4	11	20,0		
Vechta	47	25,7							5	9,1		
Diepholz	5	2,7			3	60,0					1	33,0
übriger LK Vechta	68	37,2					2	10,5	55	100,0		
übriger LK Diepholz	2	1,1			1	20,0	4	21,1	1	1,8		
übriges Niedersachsen	25	13,7			1	20,0	8	42,1	6	10,9	4	133,0
übriges Deutschland	7	3,8	4	80,0					3	5,5		
gar nicht	15	8,2										
Gesamt	270	147,6	5	100,0	6	120,0	23	121,1	81	147,3	5	166,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 36: Nutzen Sie das Internet? (gesamt)

	Anzahl	in %
Ja	152	44,2
Nein	189	54,9
Gesamt	341	99,1

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 37: Wo kaufen Sie außerhalb von Damme noch/ sonst regelmäßig ein? (nach Altersgruppe)

	15-19 Jahre		20-24 Jahre		25-29 Jahre		30-39 Jahre		40-49 Jahre		50-65 Jahre		66 Jahre und älter	
	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %	Anz.	in %
Ja	5	83,3	11	84,6	15	83,3	28	71,8	40	64,5	43	35,8	10	12,0
Nein	1	16,7	2	15,4	3	16,7	11	28,2	22	35,5	77	64,2	73	88,0
Gesamt	6	100,0	13	100,0	18	100,0	39	100,0	62	100,0	120	100,0	83	100,0

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 38: Welche Waren kaufen Sie bevorzugt im Internet ein?

Sortiment	Anzahl	Prozent.
Nahrungs-/ Genussmittel	2	1,3%
Apotheke	5	3,3%
Drogerie/ Parfümerie	7	4,6%
PBS/Zeitungen	2	1,3%
Blumen/ Zoo	2	1,3%
Bekleidung und Zubehör	64	42,1%
Schuhe, Lederwaren	10	6,6%
Sport/ Freizeit	7	4,6%
Spielwaren	19	12,5%
Bücher	28	18,4%
GPK, Geschenke, Hausrat	10	6,6%
Uhren/ Schmuck	2	1,3%
Neue Medien	12	7,9%
Elektro/ Leuchten	45	29,6%
Bau-/ Gartenmarkt	6	3,9%
Möbel, Antiquitäten	2	1,3%
Gesamt	223	146,6%

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014



Tab. A - 39: Welche Plattform nutzen Sie?

Art	Anzahl	Prozent.
allgemeine Plattformen	123	80,9%
Plattformen für überwiegend Gebrauchtwaren	57	37,5%
händlerbasierte Plattformen	73	48,0%
<i>Gesamt</i>	<i>253</i>	<i>166,4%</i>

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014

Tab. A - 40: Was finden Sie gut/schlecht in Damme?

Angabe	Positiv/Gut		Negativ/Schlecht	
	Anzahl	Prozent.	Anzahl	Prozent.
Angebot	71	20,6%	52	15,1%
Dienstleistungen/Gastronomie/öffentliche Einrichtungen	14	10,1%	29	8,4%
Verkehr/Infrastruktur	17	4,9%	57	16,6%
Atmosphäre/Aufenthaltsqualität/Wohnqualit ät	40	11,6%	20	5,8%
Lage	49	14,2%	0	0,0%
Freizeitangebot	17	4,9%	12	3,5%
Sonstiges	113	32,8%	55	16,0%
<i>Gesamt</i>	<i>665</i>	<i>100%</i>	<i>569</i>	<i>100%</i>

Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2014