



Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, den 24.06.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 – 989438-0 / Fax 0221 – 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Januar 2021 beauftragte die Stadt Damme die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, das Standort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 fortzuschreiben.

In den letzten Jahren sind nicht nur zahlreiche Veränderungen im Einzelhandel eingetreten, sondern es änderten sich auch die standortbezogenen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Dies bezieht sich insbesondere auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen und dessen Änderungen im Jahr 2017. Diese Änderung betreffen u. a. die Abgrenzung von sog. Kongruenzräumen, das städtebauliche Integrationsgebot und die Zuordnung von Sortimenten nach deren Zentrenrelevanz.

Darüber hinaus signalisierten Betreiber von Lebensmittelmärkten ihr Interesse zur Erweiterung der Einheiten.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zu Entwicklungsmöglichkeiten. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Damme aufzuzeigen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Damme, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Damme. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik Niedersachsen, MB Research Nürnberg, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 24.06.2021
KST/TN-aw

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten	7
2. Methodik	
3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	8
4. Entwicklung des Onlinehandels	10
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
5.1 Bauplanungsrecht	11
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	11
5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	12
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	12
5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	13
5.2.1 Zentrale Orte	13
5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	13
5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	16
5.3 Regionalplanung	17
6. Zentrale Versorgungsbereiche	18
6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	18
6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	19
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Damme	21
1. Makrostandort Damme	21
2. Einzelhandelssituation	23
III. Nachfragesituation	25
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Damme	25
2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Damme	25
3. Zentralität	26
IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	28
1.1 Das Einzelhandelsangebot im periodischen Bedarf	28
1.2 Nahversorgungssituation	31

V. Einzelhandelskonzept für Damme	33
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	33
2. Sortimentskonzept	33
3. Standortkonzept	37
3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	37
3.2 Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich	40
3.3 Standorte in Streulagen und in Gewerbegebieten	44
4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	44
Verzeichnisse	46

I. Grundlagen

1. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stuft Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Im Rahmen des **Standortkonzepts** werden die Einzelhandelslagen eingeteilt und zentrale Versorgungsbereiche, z. B. Innenstadt abgegrenzt. Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist in der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen¹. Durch die Konzentration nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können diese nachhaltig gestärkt werden. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** ein Ziel der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Neben der planungsrechtlichen Steuerung besteht die Aufgabe darin, die Innenstadt mit Blick auf unterschiedliche Funktionsräume zu überprüfen. So wurden im Einzelhandelskonzept 2016 drei Zonen festgelegt, welche hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleister und Wohnen) abgestuft wurden. Diese drei Zonen wurden überprüft und angepasst.

2. Methodik

Das Einzelhandelskonzept basiert auf verschiedenen Vor-Ort-Erhebungen:

- /// Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe
- /// Aufnahme aller Nutzungen in der Innenstadt und in angrenzenden Räumen.

Die Verkaufsfläche wurde in den Betrieben sortimentsgenau im Frühjahr erhoben, wobei aufgrund des Lockdowns jedoch nur die Verkaufsfläche in Einzelhandelsbetrieben mit periodischen Sortimenten erhoben werden konnte. Im Rahmen einer Abfrage durch die Verwaltung mit Unterstützung des Handels- und Gaststättenvereins konnte die Verkaufsflächen der Betriebe mit aperiodischen Sortimenten ermittelt werden.

Um die wesentlichen Ergebnisse der Angebots- und Nachfragesituation, die Strategien und Empfehlungen zu besprechen, erfolgten drei Arbeitskreissitzungen. Im Arbeitskreis wirkten Vertreter aus der Verwaltung, der Raumordnung des Landkreises Vechta, der Industrie- und Handelskammer zu Oldenburg, des Gewerbevereins und der politischen Fraktionen mit. Die Arbeitskreissitzungen fanden im März und Mai 2021 statt.

¹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:²

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel³ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II⁴ aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Fachgeschäft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH):

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Besondere Bedeutung kommt im **Lebensmitteleinzelhandel** den Lebensmitteldiscountern zu, d. h. Vertriebskonzepten mit konsequenter Niedrigpreispolitik. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁵, wobei mittlerweile bundesweit über 16.000 Lebensmitteldiscounter vorhanden sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion deutlich ab. Im Vordergrund steht mittlerweile die Optimierung vorhandener Filialen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten ebenfalls noch in den letzten Jahren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl kleinerer Lebensmittelgeschäfte von über 12.800 (2009) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)⁶.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf⁷, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. mit Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Großer Supermarkt (z. B. familia, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500
Supermarkt (z. B. Rewe, Edeka, Combi, K+K)	6.000 – 7.000	1.800
Netto Marken-Discount	4.000	800 – 1.200
Penny	4.000	800 – 1.200
Lidl	5.000 – 6.000	1.300 – 1.500
Aldi-Nord	5.000 – 6.000	1.200 – 1.400

GMA-Standortforschung 2020

Die Erweiterungen werden angestrebt, um

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

⁵ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

⁷ Zum sog. periodischen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Apothekenwaren, Blumen, Zeitschriften und Tierpflegeprodukte.

- größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt. Hinsichtlich des Sortiments werden Biowaren, regionale, internationale bzw. fair gehandelte Produkte ausgebaut und in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in Fachgeschäften geführt. Im Verbraucherverhalten wächst das Bewusstsein, lokale und regionale Produkte verstärkt einzukaufen.

4. Entwicklung des Onlinehandels

Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, wies der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. So stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 20,2 Mrd. € in 2010 auf ca. 71,5 Mrd. € in 2020 an. Im stationären Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz von 407 Mrd. € (2010) auf ca. 505,9 Mrd. € (2020). Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels nach Branche stark:

- Bei Elektrowaren und Bekleidung werden mittlerweile Anteile des online Handels von ca. 30 % erreicht werden, im Heimwerker-/ Gartenbedarf lediglich von ca. 6 %.
- Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2019: 1,1 %). Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren online-Umsatz hingegen deutlich erhöhen. So stieg deren Umsatz bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 6,8 % (2019)⁸.
- Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik entwickelte sich der Onlineanteil ebenfalls dynamisch und liegt bereits bei ca. 13,1 % (7,5 % in 2015). Bei Drogeriewaren (Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hat der Online-Vertrieb hingegen nur einen Anteil von 1,7 % auf einem geringen Niveau
- Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung / Zubehör) werden verstärkt online nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 20,6 % (2019).⁹

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Mit Blick auf den Lebensmittelhandel nahm der Umsatz um ca. 20 – 25 % im Jahr 2020 zu. Allerdings profitierten nicht alle Supermärkte, Discounter und Geschäfte in gleichem Umfang davon. Insbesondere Filialen mit breiten Kassenbereichen und großen Vorkassenzonen bzw. Eingangsbereichen konnten im Vergleich zu kleinen, engen Einheiten mehr zulegen (Stichwort: Abstandsflächen). Das Wachstum hängt mit dem geänderten Verbraucherverhalten durch zunehmendes Arbeiten in der homeoffice, fehlender Außerhaus-Verzehr, Vorratshaltung bzw. Hamsterkäufe und damit mehr Kochen zuhause zusammen. Insofern sind die Pro-Kopf-Ausgaben bei Nahrungs- und Genussmittel im Einzelhandel (stationär und online) um über 200 € gestiegen.

⁸ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

5.1 Bauplanungsrecht

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig. Einzelhandel bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist in den einzelnen Gebieten wie in Tab. 2 dargestellt zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig

sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
- 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

5.2.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹⁰, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote sichern und entwickeln sollen:

- /// **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** wie folgt beschrieben:

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

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Integrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

¹⁰ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert** der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)

„In einem **Grundzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).⁴ Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“

Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm legt für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich fest (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- ▮ Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- ▮ Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind

Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- 
 überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes
- 
 mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe, Sonderpostenmärkte, Lebensmittelhandwerk) aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) überschritten, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen i.S. des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung¹¹ angewandt werden:

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten La-

¹¹ Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

gen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

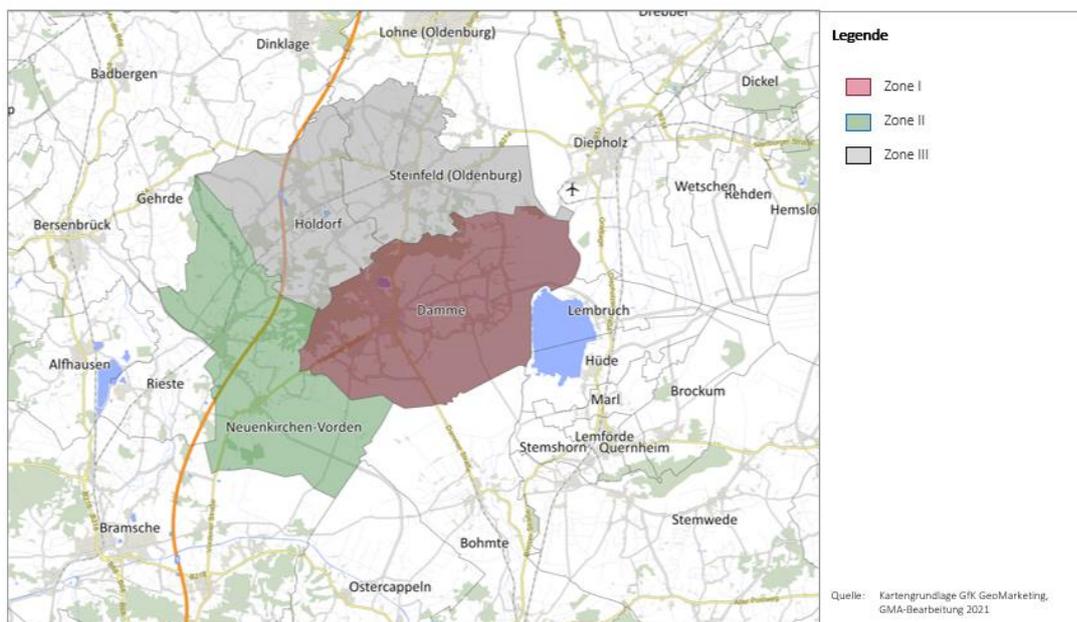
„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:¹²

- inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“

5.3 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird fortgeschrieben und liegt derzeit aus. Dem Grundzentrum Damme soll ferner eine mittelzentrale Teilfunktion zugewiesen werden. In der Fortschreibung des RROPs wurden die sog. aperiodischen Kongruenzräume für die Mittelzentren Vechta und Lohne sowie für Damme festgelegt. Aufgrund der geringen Distanz zwischen Lohne und Damme wurden die Grundzentren Steinfeld sowie Holdorf jeweils zu 50 % zum Kongruenzraum von Damme bzw. von Lohne gerechnet. Zu 100 % wird das Grundzentrum Neuenkirchen-Vörden Damme zugeordnet. Insgesamt leben im aperiodischen Kongruenzraum von Damme ca. 35.000 Einwohner.

Abbildung 1: Aperiodischer Kongruenzraum des Grundzentrums Damme mit mittelzentraler Teilfunktion



¹² Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung Träger öffentlicher Belange, ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

6. Zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs¹³:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die

¹³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat¹⁵.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹⁶ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden¹⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.¹⁸
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.

¹⁴ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹⁵ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

¹⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

¹⁷ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

¹⁸ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Damme

1. Makrostandort Damme

Damme liegt im Süden des Landkreises Vechta und ist über die A 1 an das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Lohne im Norden und Diepholz im Osten.

In den letzten 5 Jahren nahmen die Einwohner in Damme zu, wobei die Zunahme unter dem Niveau des Landkreises Vechta lag. Unter den kreisangehörigen Kommunen verzeichneten Bakum, Neuenkirchen-Vörden und Holdorf das höchste Wachstum.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Stadt Damme im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2015 / 2020	
	30.09.2015	30.09.2020	abs.	in %
Bakum	6.147	6.513	366	6,0
Damme	16.831	17.265	434	2,6
Dinklage	12.869	13.147	278	2,2
Goldenstedt	9.519	9.956	437	4,6
Holdorf	6.753	7.411	658	9,7
Lohne (Oldg.)	5.963	27.217	1.254	4,8
Neuenkirchen-Vörden	8.355	8.930	575	6,9
Steinfeld (Oldg.)	9.837	10.346	509	5,2
Vechta	32.676	32.942	266	0,8
Visbek	9.664	9.977	313	3,2
LK Vechta	138.614	143.704	5.090	3,7
Niedersachsen	7.884.320	8.006.404	122.084	1,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 30.09.2020, aktuellere Zahlen liegen nicht vor.

Die Zunahme zwischen 2005 und 2019 resultierte aus einem **Wanderungsgewinn** (+ 336 Einwohner) und einer **positiven Bevölkerungsbilanz**, d. h. die Geburten lagen über den Sterbefällen (Saldo: +210 Einwohner).

Abbildung 2: Zu- und Fortzüge in Damme

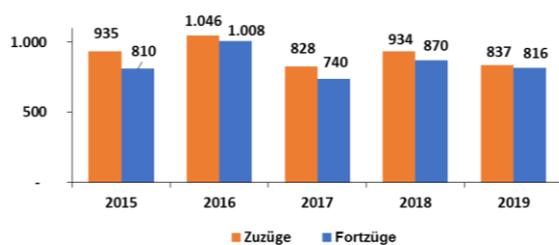
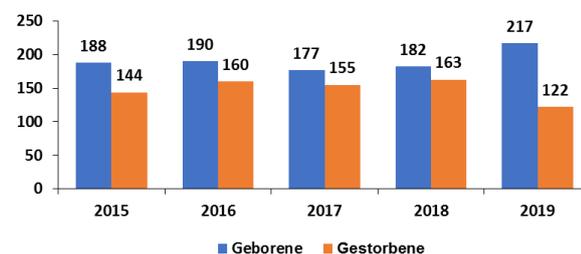


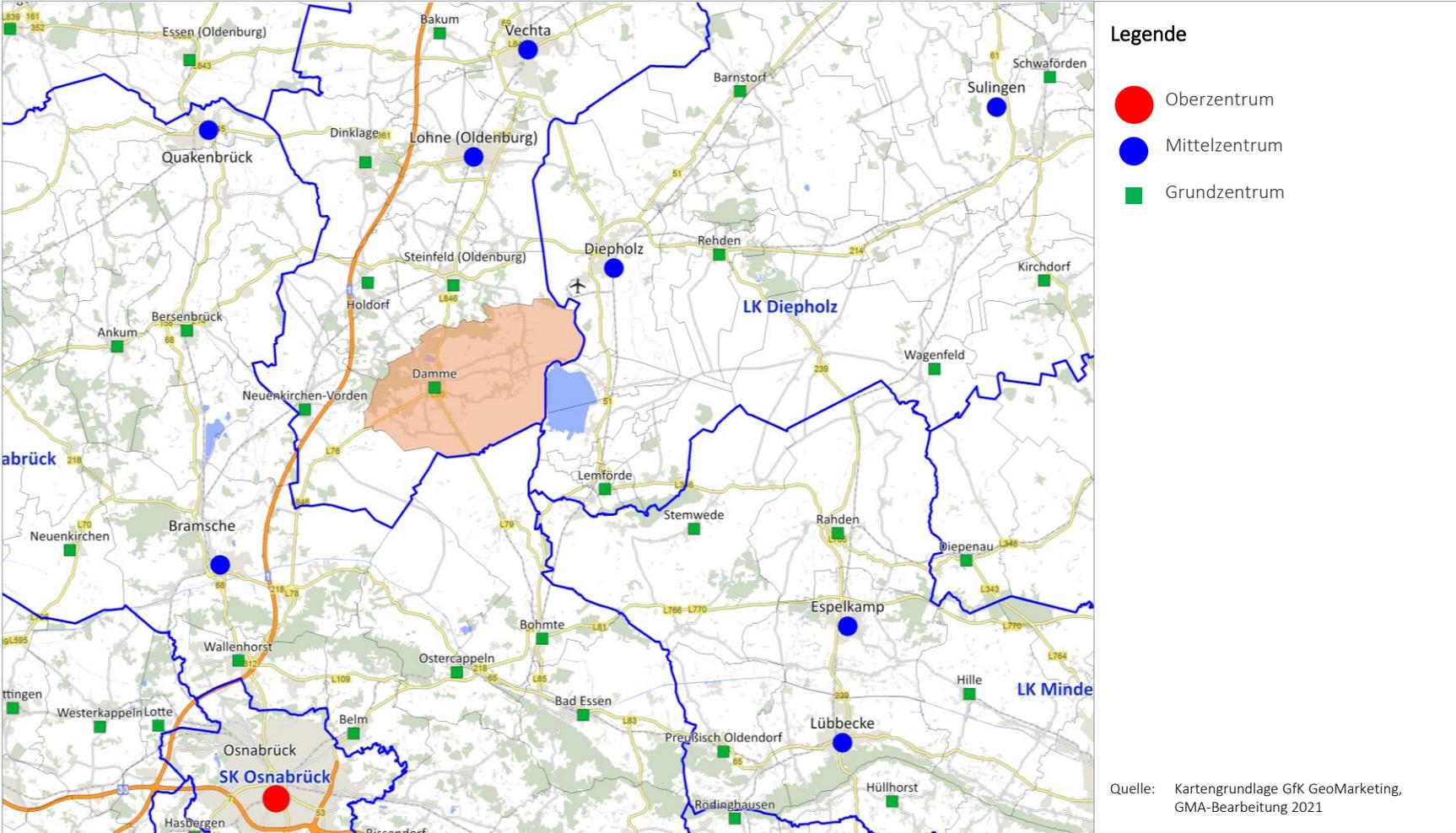
Abbildung 3: Geburten und Sterbefälle in Damme



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2020

Bedingt durch die Ausweisung von Neubaugebieten wird in den nächsten 3 – 5 Jahren eine Zunahme von rd. 400 Einwohnern in Damme erwartet.

Karte 1: Lage von Damme und zentralörtliche Struktur



In 2020 waren in Damme **9.037 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort registriert.¹⁹ Im Vergleich zum landes- und kreisweiten Durchschnitt verzeichnete Damme einen hohen Beschäftigtenbesatz und liegt an dritter Stelle im Landkreis Vechta.

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Damme im Vergleich

	Beschäftigte Arbeitsort	Ein- wohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Vechta	20.083	32.878	611	12.515	6.830	+ 5.685
Lohne (Oldg.)	15.983	27.144	589	9.662	6.065	+ 3.597
Damme	9.037	17.239	524	5.193	3.779	+ 1.414
Dinklage	5.511	13.139	419	3.373	3.967	- 594
Steinfeld (Oldg.)	5.431	10.252	530	3.702	3.235	+ 467
Goldenstedt	2.995	9.964	301	1.748	3.398	-1.650
Visbek	5.579	9.938	561	3.775	2.852	+ 923
Neuenkirchen-Vörden	3.232	8.885	364	2.249	3.021	- 772
Holdorf	3.142	7.359	427	2.260	2.513	- 253
Bakum	2.216	6.496	341	1.577	2.317	- 740
LK Vechta	73.209	143.294	511	22.778	14.701	+ 8.077
Niedersachsen	3.016.855	7.996.046	377	301.425	439.413	-137.988

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2020, GMA-Darstellung 2021

Die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einem hohen Einpendlerüberschuss. Etwa 46 % der Einpendler kommen aus dem Landkreis Vechta und hier v.a. aus Neuenkirchen-Vörden (641), Holdorf (556) und Steinfeld (525). Jeder vierte Einpendler kommt aus dem Landkreis Osnabrück, wobei Einpendler aus Bohmte²⁰ (272) und Bramsche (210) stark vertreten sind. Aus Gemeinden des Landkreises Diepholz kommen ca. 8 % aller Einpendler (425), davon insbesondere aus Diepholz (142), Lemförde (55) und Lembruch (43).

2. Einzelhandelssituation

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Damme 93 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 33.390 m² vorhanden. Auf den periodischen Bedarf entfallen 36 Betriebe und ca. 11.500 m² Verkaufsfläche, wobei das Angebot durch Famila, Combi, K+K, drei Lebensmitteldiscounter, einen ethnischen Lebensmittelmarkt, einen Drogeriemarkt, Apotheken, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Blumenhändler geprägt wird.

Der Großteil der Verkaufsfläche entfällt aufgrund der großflächigen Fachmärkte Hagebau, Nyhuis, Fliesen Schwarze sowie kleinerer Betriebe auf den Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf. Eine vergleichsweise hohe Verkaufsfläche von über 4.500 m² ist bei Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel und –bekleidung vorhanden.

¹⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

²⁰ Allerdings liegt keine weitere Aufteilung zwischen Bohmte und Hunteburg vor. Aufgrund der Nähe von Hunteburg zu Damme ist jedoch davon auszugehen, dass der überwiegende Teil aus Hunteburg stammt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Damme

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodische Sortimente	36	11.490
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel und -bekleidung	21	4.540
Elektrowaren, Medien, Foto, Bücher, Schreib-, Spielwaren	8	3.290
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7	3.790
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	6.420
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	7	500
Sonstige Sortimente	9	3.160
Summe	93	33.390

GMA-Zusammenstellung, Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, aus Datenschutzgründen wurden verschiedenen Branchen zusammengefasst.

Nach Lagen differenziert, entfallen 54 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von fast 14.500 m² (ca. 43 % der Gesamtverkaufsfläche) auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt²¹. Dieser hohe Flächenbestand resultiert aus der Vielzahl an mittelgroßen Einheiten, insbesondere bei Bekleidung / Wäsche bzw. Schuhe / Lederwaren, sowie der großflächigen Betriebe B. Grimme, Famila, Combi und Aldi. Bezogen auf den Einzelhandel mit periodischen Kernsortimente entfällt die Hälfte der Verkaufsfläche (ca. 5.840 m²) auf die Innenstadt, was im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis Vechta hoch ausfällt. So sind in Vechta ca. 20 % und in Lohne ca. 35 % der gesamten Verkaufsfläche im periodischen Bedarf in innerstädtischer Lage verortet, in Steinfeld sind fast alle Betriebe außerhalb der historisch gewachsenen Ortsmitte lokalisiert. Da Lebensmittelmärkte sowie Drogeriemärkte hohe tägliche Kundenfrequenzen (Discounter: ca. 1.500 Kunden, Supermärkte je nach Größe: zwischen ca. 1.000 – 2.000 Kunden, Rossmann: ca. 1.000 Kunden) aufweisen, wirken sich diese positiv auf die Belebung innerstädtischer Lagen aus. Von der Kundenfrequenz profitieren kleine Geschäfte ebenso wie Gastronomie und Dienstleister.

Die Einzelhandelssituation in Damme ist ausgesprochen stabil, gegenüber der Vollerhebung aus 2016 sind zwischenzeitlich 5 Betriebe weniger vorhanden. Die Verkaufsfläche hat sich nur wenig verändert.

²¹ Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs siehe Karte Seite 42.

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Damme

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Damme, im Kongruenzraum sowie im weiteren Umland (insbesondere Löhne, Diepholz)
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Damme und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Entsprechend der Vorgaben der Landes- Raumordnung wird das Marktgebiet mit dem aperiodischen Kongruenzraum von Damme gleichgesetzt. Zu diesem Kongruenzraum gehören die Grundzentren Neunkirchen-Vörden, Holdorf und Steinfeld (anteilig) mit insgesamt 35.074 Einwohnern.²² Tatsächlich gehen die Einzugsgebiete der großflächigen Betriebe, der innerstädtischen Fachgeschäfte und der großen Lebensmittelmärkte über diesen Kongruenzraum hinaus und beziehen z. B. Hunteburg, Lembruch oder der Flecken Lemförde mit ein. Diese Einkaufsbeziehungen bestehen seit langem, zumal es sich um kleine Gemeinden mit wenigen Einzelhandelsbetrieben handelt. In diesem Zusammenhang sind auch schulischen Verflechtungen zu berücksichtigen, da Damme weiterführende Schulen aufweist. Diese Nachfrageverflechtungen werden bei den Berechnungen der Umsatzzusammensetzung mit berücksichtigt.

2. Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Damme

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.370 €, davon entfielen ca. 3.112 € auf den periodischen Bedarf²³.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Damme lag im Jahr 2020 mit 100,6 ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, in den Gemeinden des Kongruenzraums lag das Kaufkraftniveau unter dem Bundesdurchschnittlich:

- /// Neuenkirchen-Vörden: 91,2
- /// Holdorf: 93,8
- /// Steinfeld: 97,1

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einer Kommune mit einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus

²² Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 30.09.2020. Aktuellere Werte liegen nicht vor.

²³ Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Der jährliche Ausgabesatz für alle Branchen lag in Damme bei 6.408 €, in Neuenkirchen-Vörden bei 5.809 €, in Holdorf bei 4.975 € und in Steinfeld bei 6.185 €.

Das Kaufkraftvolumen betrug in Damme ca. 110,7 Mio. € p. a. und in den Grundzentren ca. 106 Mio. € p. a. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 5: Kaufkraftvolumen im aperiodischen Kongruenzraum von Damme

Daten	Damme	Neuenkirchen-Vörden	Holdorf	Steinfeld	Summe
	Kaufkraft in Mio. €				
Periodischer Bedarf	54,1	25,3	10,8	15,6	105,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	4,4	2,1	0,9	1,3	8,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	12,8	6,0	2,6	3,7	25,1
Elektrowaren, Medien, Foto	9,9	4,7	2,0	2,9	19,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10,9	5,1	2,2	3,1	21,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,3	4,3	1,9	2,7	18,1
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	2,8	1,3	0,6	0,8	5,5
Sonstige Sortimente	6,5	3,1	1,3	1,9	12,8
Einzelhandel insgesamt	110,7	51,9	22,1	32,0	216,7

GMA-Berechnung 2021, Einwohner (Stand: 30.09.2021, Holdorf, Steinfeld jeweils die Hälfte der Einwohner)

Zu berücksichtigen ist, dass das Kaufkraftvolumen der periodischen Sortimente in den Grundzentren Neuenkirchen-Vörden, Holdorf und Steinfeld (zusammen ca. 51,8 Mio. € p. a.) nicht für den grundzentralen Kongruenzraum von Damme berücksichtigt werden darf. Da es um Grundzentren handelt, sind diese selbst für ihren grundzentralen Versorgungsauftrag zuständig. d. h. für Angebote / Betriebe mit periodischen Kernsortimenten. Der grundzentrale Versorgungsauftrag von Damme bezieht sich ebenfalls nur auf die Stadt.

3. Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist.

Die Einzelhandelsbetriebe in Damme erwirtschafteten in 2020 einen Umsatz von rd. 93 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 110,7 Mio. € in Damme gegenüber, so dass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 84 % liegt.

Im periodischen Bedarf wird eine Zentralität von rd. 87 % im lokalen Einzelhandel erreicht, d. h. der Umsatz liegt unter der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Damme. Dies zeigt, dass Damme im Einzelhandel mit periodischem Kernsortiment nicht einen Überbesatz ausweist, sondern eher noch Potenziale hat. Dies bezieht sich primär auf Erweiterung in den bestehenden Märkten.

Die höchste Zentralität unter den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird bei Akustik / Optik und Uhren / Schmuck mit ca. 111 % erreicht. Was mit einem ausgeprägten Angebot zusammenhängt.

Eine vergleichsweise hohe Zentralität von ca. 87 % wird in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung / Wäsche bzw. Schuhe / Lederwaren und Sportartikel²⁴ erreicht. Diese Zentralität zeigt die Zuflüsse aus dem ländlich geprägten Umland. Zu berücksichtigen ist, dass die Kaufkraft aus Damme in andere Einkaufsorte, wie z. B. nach Osnabrück mit entsprechend umfangreichen Angeboten und Formaten, die in Damme nicht vertreten sind, abfließt. Ein gewisser Teil der Kaufkraft dürfte auch ins benachbarte Mittelzentrum Lohne mit dem großflächigen Modehaus Leffers abfließen. Der Zentralitätswert von ca. 87 % in diesen Branchen unterstreicht die mittelzentrale Versorgungsbedeutung des lokalen Einzelhandels.

Auch bei Elektrowaren / Medien / Foto wird eine hohe Zentralität von über 70 % erreicht, was dem umfangreichen Angebot geschuldet ist. Auch hier zeichnen sich entsprechende Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland ab. Dieser Zentralitätswert ist als sehr gut zu bewerten, zumal in dieser Branche erhältliche Online-Anteile bestehen.

Auch im Bau- und Heimwerkerbedarf wird mit einer Zentralität von ca. 92 % auch die vergleichsweise gute Ausstattung dokumentiert, wenngleich sich hier auch Ausbaupotenziale noch zeigen.

²⁴ Sportbekleidung und Schuhe, Sportgeräte.

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1.1 Das Einzelhandelsangebot im periodischen Bedarf

Die Versorgungsqualität ist vom Mix unterschiedlicher Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemarkt), der jeweiligen Größe der Betriebe und deren Sortimentsstruktur abhängig. Mit einem Kongruenzraum von ca. 17.000 Einwohnern bietet Damme gute Voraussetzungen für unterschiedliche Betriebstypen und großflächige Formate. Bei der Beurteilung großflächiger Einheiten darf nach den raumordnerischen Vorgaben ein Umsatz bis zu 30 % mit Verbrauchern aus Gemeinden außerhalb des Kongruenzraums erzielt werden darf (vgl. Kongruenzgebot, S. 13).

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Supermarktes ist gewährleistet, wenn ca. 6.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen. Seit Jahrzehnten sind Famila, Combi (ehemals Jibi) und K+K vertreten, die Zahl an Supermärkten mit einem vollsortimentierten Angebot ist angemessen.

Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei ca. 5.000 Einwohnern / Discounter. Mit Aldi, Lidl und Netto Marken-Discount weist Damme in Relation zur Größe des Versorgungsraums einen einwohnerproportionalen Besatz auf. Sowohl bei Supermärkten als auch bei Discountern besteht kein Ansiedlungsbedarf mehr.

Der Supermarkt und die Discounter werden wie folgt bewertet:

- / **Famila** weist eine Verkaufsfläche von ca. 3.820 m² Verkaufsfläche auf, welche sich auf den Hauptmarkt mit ca. 3.420 m² und auf den separaten Getränkemarkt mit ca. 440 m² verteilt. In der Vorkassenzone sind eine Bäckereifiliale, ein Blumen-Filialist, ein Fachgeschäft für Schreibwaren mit Postagentur und ein Fachgeschäft für Wohnaccessoires lokalisiert. Im östlichen Gebäudeteil war bis vor ca. einem Jahr die Filiale von kik (ca. 270 m² Verkaufsfläche) untergebracht, wobei das Ladenlokal seit der Verlagerung von kik in die Mühlenstraße leer steht. Aufgrund der Nähe zum Krankenhaus (Parken von Besuchern) und der hohen Kundenfrequenz selbst fällt das Stellplatzangebot eher gering aus, auch die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowie die Fahrradstellplatzanlagen sind verbesserungsbedürftig. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt auf periodische Kernsortimente, zudem werden übliche aperiodische Sortimente (Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Haus- und Tischwäsche, Bekleidung / Wäsche, Elektrowaren) auf einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² geführt. Famila weist erheblichen Modernisierungsbedarf auf, da der Betrieb seit über 40 Jahren besteht. Geplant ist die Verlagerung auf ein angrenzendes Grundstück; die Verkaufsfläche²⁵ soll um ca. 800 m² bei Famila im periodischen Kernsortiment erhöht werden.
- / Der **Combi** Supermarkt ist lediglich ca. 1.000 m² groß, was für einen modernen Vollversorger viel zu klein ausfällt. Die geringe Verkaufsfläche zeigt sich in einem sehr engen Eingangsbereich und Kassenzone sowie in den Gängen zwischen den Warenträgern. Auch hier Erweiterungsbedarf zeichnet sich ab. Zudem sind die Zu- und Abfahrtsbedingungen zum Parkplatzangebot optimierungsbedürftig.

²⁵ Aktuell wird eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche die Gebote der Landes-Raumordnung überprüft, wobei insbesondere die möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Damme sowie in den Gemeinden des Einzugsgebietes dargestellt werden.

- / Auch die Verkaufsfläche von K+K fällt mit ca. 1.100 m² zu klein aus. Lagebedingt übernimmt der K+K eine Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnquartiere und weist vergleichsweise gute Standortbedingungen auf.
- / Die **Aldi-Filiale** wurde vor 3 Jahren neu aufgestellt und weist mit ca. 1.270 m² Verkaufsfläche ein neues Format auf.
- / **Lidl** ist mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche unter der Größe, welche für Lidl als zukunfts-fähig (ca. 1.300 m²) gesehen wird. Lidl strebt eine Erweiterung auf diese Größe am jetzigen Standort an, wenngleich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ liegt, sodass eine Erweiterung nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.
- / Mit ca. 830 m² Verkaufsfläche verfügt die **Netto-Filiale** über eine Einheit, welche aus Sicht des Betreibers etwas erweitert werden sollte. Der Standort liegt nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich, sodass auch hier die Voraussetzungen der Landes-Raumordnung zu überprüfen sind.

Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch zwei ethnische Lebensmittelmärkte in der Lindenstraße und der Friedhofstraße, einen Tiefkühl-Markt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Schlachter), ein Tabakwarengeschäft, vier Getränkemärkte (Fresh & Cool Getränkehaus, Getränke Dorenkamp, Famila) und Tankstellenshops ergänzt. Somit liegt ein breites Angebotsspektrum vor, so dass nur Ergänzungsbedarf in Bezug auf Hofläden oder einen Biosupermarkt besteht.

Das Angebot in den weiteren Sortimenten des **periodischen Bedarfs** wird wie folgt bewertet:

- / Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Fachabteilungen in den Discountern bzw. in den Supermärkten sowie auf Rossmann. Die Filiale von Rossmann weist mit rd. 630 m² Verkaufsfläche eine für ein Grundzentrum übliche Einheit auf.
- / Der Besatz bei **Apotheken** fällt mit zwei Apotheken²⁶ eher gering aus, wobei zu beachten ist, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- / Mit drei Fachgeschäften für **Blumen, Pflanzen / Zubehör** ist die Ausstattung sehr gut. Aufgrund der üblichen Einheiten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf gegeben.
- / Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf sämtliche Lebensmittelmärkte und den mittelgroßen Fachmarkt Zoo kauf in der Lindenstraße, welcher auch weitere Sortimente (Ausstattung, Zubehör) führt. Damit liegt eine gute Ausstattung vor.

Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und spezialisierte Fachgeschäfte.

Das Angebot in den Hauptbranchen des **aperiodischen Bedarfs** wird wie folgt bewertet:

- / Bei **Büchern** ist eine Sortimentsbuchhandlung vertreten, was die Funktion von Damme als Mittelzentrum unterstreicht. In Grundzentren alleine sind Sortimentsbuchhandlungen kaum mehr vertreten.

²⁶ Bundesweit entfallen rd. 4.300 Einwohner auf eine Apotheke.

- /// **Schreibwaren** werden in sämtlichen Lebensmittelmärkten, bei Rossmann und in der Posten Börse sowie in einem kleinem Copy-Shop vertrieben. Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts des zwischenzeitlich sehr hohen Onlineanteils derzeit kaum abschätzbar.
- /// Bei **Spielwaren** besteht ein sehr umfangreiches Angebot mit dem großflächigen Fachanbieter Grimme, welcher auch Sortimente wie Babyartikel, Kinderbekleidung, Karnevalsartikel führt. Im Vergleich zu Lohne, Vechta oder Bramsche bietet Damme damit ein außergewöhnliches Format. Famila hält auch ein kleines Sortiment an Spielwaren vor. Insgesamt zeigt sich bei Spielwaren die mittelzentrale Versorgungsfunktion.
- /// Bei **Bekleidung / Wäsche** wird das untere Preissegment über die Textildiscounter kik, und Takko mit üblichen mittelgroßen Einheiten und jeweils ca. 400 m² gut abgebildet. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl an inhabergeführten mittelgroßen Fachgeschäften (Mode Deelee, Modehaus Plate, Mode Arlinghaus), kleinere Boutiquen (Hosenstall, Oui, Vida della Spiga, Fashion-house, tready fashion). Angesichts der aktuellen Entwicklung können kaum Perspektiven für Neuansiedlungen abgeleitet werden.
- /// In der Branche **Schuhe / Lederwaren** sind die Filialisten ABC Schuhe und quick Schuhe mit durchschnittlichen Einheiten vertreten. Auch in dieser Branche sind leistungsfähige inhabergeführte Fachgeschäfte (Hillenhinrich Schuhe, Schuhhaus Kamp) in innerstädtischer Lage lokalisiert. Hinzu kommt noch ein weiteres kleineres Schuhhaus in der Bergstraße. Auch ein Fachgeschäft für Lederwaren ist in der Mühlenstraße ansässig, was eher außergewöhnlich ist.
- /// **Sportbekleidung und -artikel** werden im inhabergeführten Fachgeschäft Knabe auf einer mittleren Einheit präsentiert. Auch dieses Angebot zeigt die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Damme.
- /// Bei **Elektrowaren** ist der großflächige Expert-Fachmarkt in innerstädtischer Lage ansässig, auch dies ist für eine Stadt in der Größenordnung wie Damme schon bemerkenswert. Zudem sind ein mittelgroßer Elektrofachanbieter Knabe sowie auf die Telekommunikation, Foto bzw. technischer Handel spezialisierte Fachgeschäfte ansässig.
- /// Ein übliches Angebot liegt in den Sortimenten **Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Handarbeiten und Heimtextilien** mit 6 innerstädtischen kleinen Fachgeschäften und Filialisten vor.
- /// Im Sortiment **Optik / Akustik und Uhren / Schmuck** zeigt sich eine gute Ausstattung. Aufgrund der Größe der Geschäfte ist für diese Branche keine planungsrechtliche Steuerung notwendig.
- /// Da Damme traditionell kein Möbelstandort ist, ist in diesem Sortiment lediglich das Dänische Bettenlager mit einem Angebot an Kleinmöbeln und auch bei Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Gardinen / Zubehör vorhanden.
- /// Im **Bau-/ Heimwerker- / Gartenbedarf** ist Hagebau mit einer großflächigen Einheit angebotsbestimmend. Auch der großflächige, inhabergeführte Fachmarkt Nyhuis hält ein umfangreiches Angebot bei baumarktrelevanten Sortimenten (u. a. Farben,

Tapeten, Bodenbeläge, aber auch Gardinen, Badaccessoires, Wohnaccessoires, Betten- sowie Haushaltswaren, Geschirr und Besteck und Bastelartikel vor. Diese beiden Fachmärkte erschließen ein überörtliches Einzugsgebiet. Zudem sind ein großflächiger Fliesenfachmarkt, ein mittelgroßer Fachmarkt für T und kleinere spezialisierte Angebote (Grimme Ofenstube) ansässig. Sämtliche Betriebe liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

- / **Fahrräder / Zubehör** werden in zwei mittelgroßen Fachgeschäften (Fahrradhaus Goda, Fahrrad Markus) sowie in dem kleinen Fahrradladen Sifke geführt, wobei sich ein Erweiterungsbedarf angesichts des zunehmenden Flächenbedarfs (Stichwort: E-Bikes, Lastenräder) abzeichnet.
- / Ein sehr spezialisiertes Angebot wird in einem Fachgeschäft für Waffen und Jagdbedarf vorgehalten.
- / In den **sonstigen Sortimenten** verteilt sich das Angebot auf zwei Sanitätshäuser, ein Sozialkaufhaus, ein mittelgroßer Betrieb für Tierfutter / Tierbedarf / Gartenbedarf (einschließlich Aquaristik) und die Posten Börse, dessen Verkaufsfläche vor kurzem erweitert bzw. modernisiert wurde.

1.2 Nahversorgungssituation

Mit Blick auf die Nahversorgungssituation ist neben den Bewertungen einzelner Betriebstypen auch deren Verteilung ausschlaggebend. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde der sog. fußläufige Nahbereich²⁷ welcher etwa zehn Gehminuten entspricht, der Lebensmittelmärkte ermittelt. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als versorgt gelten.

Fast alle Lebensmitteldiscounter sowie Supermärkte sind in der Innenstadt bzw. direkt angrenzend lokalisiert. Insofern sind die Märkte / Discounter gut verteilt, zumal damit kurze Wege verbunden sind und viele Möglichkeiten zu Verbund- bzw. Kopplungseinkäufen bestehen.

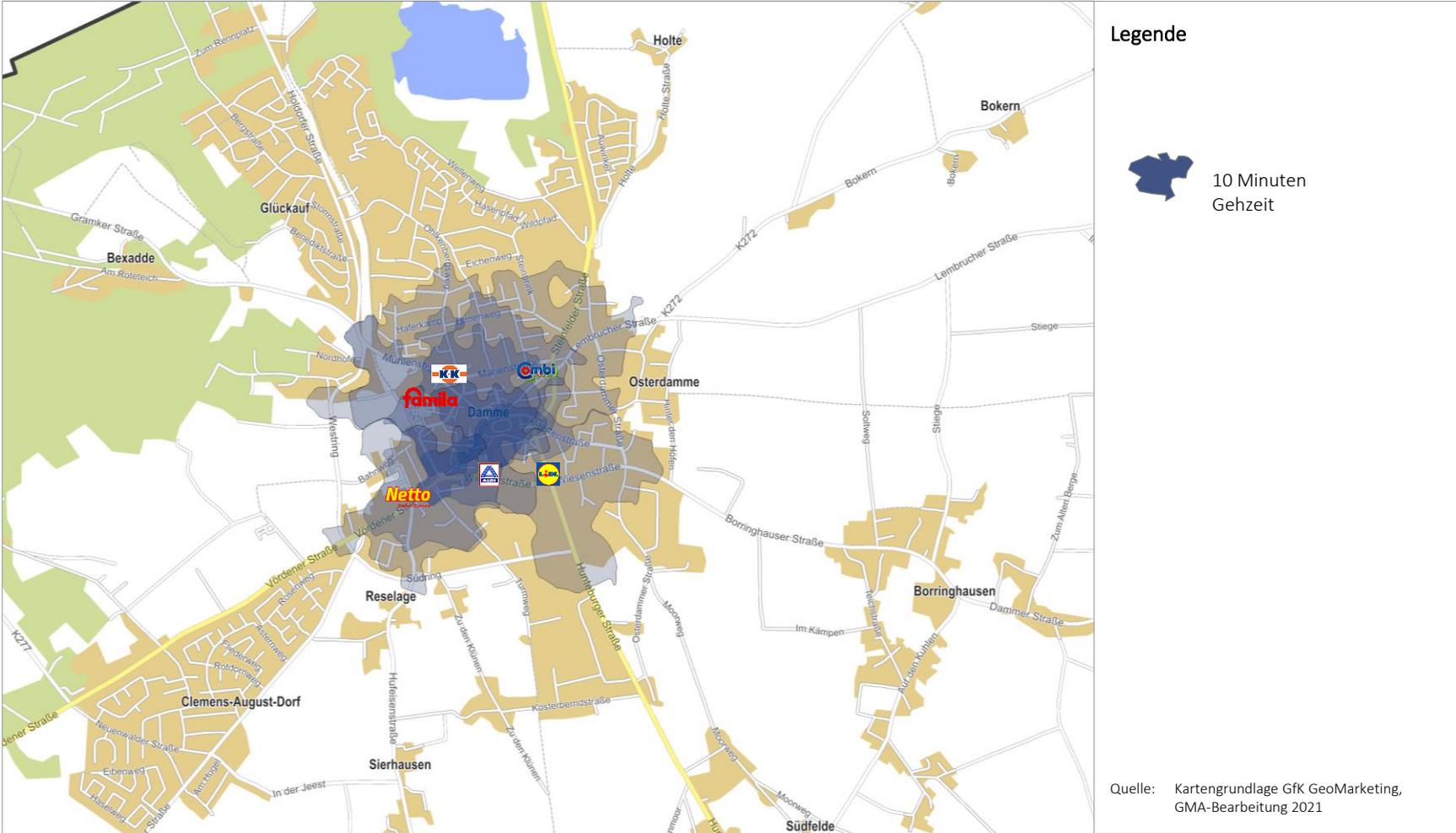
Eine räumlich Versorgungslücke zeigt sich Stadtteil Glückauf, wengleich mit knapp 1.100 Einwohner die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Supermarkt fehlt. Für einen Supermarkt mit einer Mindestgröße von 800 m² wird ein Umsatzvolumen von ca. 3 – 4 Mio. € benötigt. Dies setzt ein Potenzial von ca. 3.000 – 4.000 Einwohner im Nahbereich voraus.

Eine weitere Versorgungslücke besteht in Clemens-August-Dorf für knapp 1.900 Einwohner, wobei bis vor ca. 15 Jahren ein Coma-Supermarkt noch ansässig war. Aufgrund der Einwohnerzahl ist auch hier ein Supermarkt nicht entwicklungsfähig ist. Grundsätzlich ist an dieser Stelle anzumerken, dass Lebensmittelmärkte unterhalb der Großflächigkeit durchaus vertretbar sind. Diese sind allerdings planungsrechtlich nicht zu steuern.

Unter den der Innenstadt deutlich abgesetzten Stadtteilen weist Osterdamme mit ca. 1.350 Einwohner noch mehr als 1.000 Einwohner auf. In übrigen Stadtteilen leben z. T. weniger als 500 Einwohner. Auch hier besteht kein ausreichendes Nachfragevolumen für größere Lebensmittelmärkte.

²⁷ Die 10 min-fußläufige Entfernungen wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 2: Fußläufige Nahbereiche des Supermarktes und der Discounter



V. Einzelhandelskonzept für Damme

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte²⁸. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Damme werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für Verbraucher aus dem grundzentralem Kongruenzraum und zukünftig aufgrund der mittelzentralen Teilfunktion für den aperiodischen Kongruenzraum
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch mit Blick auf die hohe Nutzungsmischung und Multifunktionalität.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. Dies gilt auch für die Investitionssicherheit der Betriebe. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

²⁸ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Die Einstufung der Sortimente in Damme orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels und den städtebaulichen Zielsetzungen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2016 wurde überprüft und z. T. hinsichtlich der Begrifflichkeiten angepasst. Zudem wurden die Vorgaben der Landes-Raumordnung 2017 berücksichtigt, wobei hier zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten differenziert wird. Die **periodischen Sortimente** sind identisch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und bei den **aperiodischen Sortimenten** wurde zwischen zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant differenziert. Im Vergleich zur Sortimentsliste aus 2016 erfolgten folgende Änderungen:

- / Periodischer Bedarf: Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Reformwaren), Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel (Arzneimittel), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung)
- / Kosmetika und Parfümerieartikel wurden in 2016 zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten gezählt, allerdings handelt es sich bei Parfümerieartikel um ein Sortiment, welches nach der Landes-Raumordnung zu den aperiodischen Sortimente zugeordnet wird.
- / Ebenfalls zum Periodischen Bedarf gehört das Sortiment „Tiernahrung“, welches in 2008 noch als nicht-zentrenrelevant eingestuft war.
- / Bei Bekleidung wurde das Teilsortiment „Wäsche“ ergänzt
- / Das Sortiment Heimtextilien wird feiner differenziert, dies bezieht sich auf Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (= Bettbezüge, Laken, Haus- / Tischwäsche, wie z. B. Handtücher, Tischdecken, Tischläufer)
- / Bei Sanitätswaren wurde zwischen kleinteiligen und großteiligen Artikeln²⁹ unterschieden. Die großteiligen Artikel werden aufgrund der Größe als nicht zentrenrelevant eingeordnet.
- / Das Sortiment „Bettwaren“ wird neu aufgenommen, wobei Artikel verstanden werden, welche eher etwas schwieriger zu transportieren sind (z. B. Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) und deshalb als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden.

²⁹ Kleinteilige Bedarfsartikel: z. B. Bandagen, Alltagshilfen, Prothesen, Bequemschuhe, Wärmewäsche, Mieder, Korsette; großteilig: Pflegebetten, Geh- / Stützhilfen, Rollstühle.

-  Zum Sortiment von Bau- / Heimwerkermärkten gehören die sog. baumarktrelevanten Haushaltswaren, wie z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Wäschekörbe, Besen, Leitern. Diese Haushaltswaren unterscheiden sich von den klassischen Haushaltswaren, wie z. B. Geschirr, Töpfe, so dass diese zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet werden.

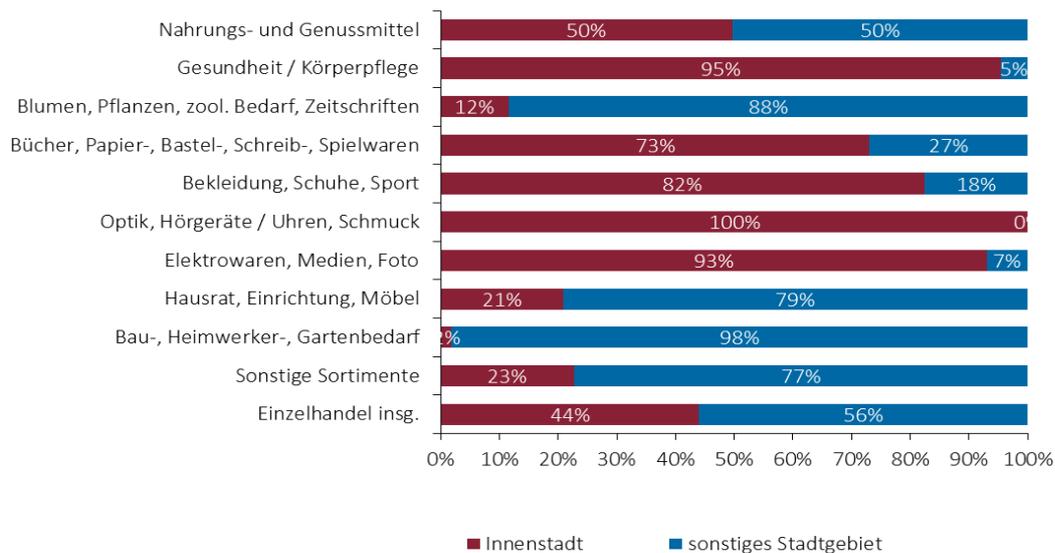
Tabelle 6: Sortimentsliste des Einzelhandels von Damme

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - Angelbedarf - Auto- / Motorradzubehör - baumarktrelevante Haushaltswaren - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Campingartikel - Fahrräder / Zubehör - Gardinen / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel - Jagdbedarf, Waffen - Kinderwagen, Autokindersitze - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Reitsportartikel - Rollläden, Rollos, Markisen - Sanitärwaren (großteilig) - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tierpflegemittel, Tierbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung) - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Glas / Porzellan / Keramik - Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe - Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, - Musikinstrumente / Zubehör - Optik, Akustik - Sanitärwaren (kleinteilig) - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte - Uhren, Schmuck 	

GMA-Empfehlungen 2021

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist – im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten – nicht abschließend, d. h. diese können um weitere Sortimente ergänzt werden.

Die Einteilung der Sortimente nach deren Zentrenrelevanz orientiert sich nach wie vor an der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet.

Abbildung 4: Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen


GMA-Darstellung 2021

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung (LROP 2.3.06) zu berücksichtigen:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

- c) *wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert** der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*
- d) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“*

Nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung ist zu beachten, dass bei Erweiterungen in großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden muss. Dies bezieht auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtsicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- / Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.

- / Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb des geschützten Bereichs (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Im Einzelhandelskonzept 2016 wurde die **Innenstadt** als einziger zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs i. S. eines Nahversorgungszentrums ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Supermarkt, Discounter) als Ankerbetrieb erforderlich. Aufgrund der Lebensmittelmärkte in der Innenstadt bzw. direkt angrenzend sowie der spezifischen Siedlungsstrukturen sind keine Nahversorgungszentren auszumachen.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich bezieht sich auf die Durchgangsachsen Große Straße, Mühlenstraße, Gartenstraße, Donaustraße, Kolpingstraße (Teilbereiche) sowie der Achse im Hofe bzw. den Kirchplatz. Im Vergleich zur Abgrenzung von 2016 ergeben sich aufgrund der faktischen Prägung verschiedene Änderungen:

- / Teilbereiche südlich des Friedhofes
- / Einbeziehung des Familia-Standortes.

Die verschiedenen **Grundstücke südlich des Friedhofes** wurden nicht mehr einbezogen, da diese weder von Einzelhandel noch Dienstleistungen belegt sind und zukünftig nicht für großflächigen Einzelhandel aufbereitet werden können. Diese privaten Grundstücke könnten einbezogen werden, wenn diese als sog. „Potenzialflächen“ für großflächigen Einzelhandel aufbereitet werden könnten, wie z. B. für einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Dazu wird eine Fläche von mindestens 6.000 m² benötigt, welche auch hinsichtlich der Stellplatzanlagen, der Zu- / Abfahrtsbedingungen sowie für den Anlieferverkehr (Stichwort: Schleppkurven für große LKWs) ausreichend dimensioniert ist. Dies trifft auf diese privaten

Grundstücke nicht zu. Aufgrund der zurückgesetzten Lage dieser Grundstücke wäre zudem eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von der Großen Straße aus sowie Anlieferung kaum zu gewährleisten. Weitere Potenzialflächen in ausreichender Größe bestehen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht.

Der **Bereich um den Famila-Markt** am Standort „Im Hofe“ wurde mit einbezogen, da es sich bei Famila um einen großen Supermarkt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion handelt. Dieser Supermarkt sorgt für eine sehr hohe Kundenfrequenz, von dem die Geschäfte in der historisch gewachsenen Einkaufsstraße „Große Straße“ profitieren. Westlich der Lindenstraße werden in Zukunft schwerpunktmäßig Neubaugebiete ausgewiesen, wobei die nächsten 3 – 5 Jahren eine Zunahme von rd. 400 Einwohnern erwartet wird. Mit Blick auf diese Entwicklung übernimmt der Famila Supermarkt auch eine quartiersnahe Versorgungsfunktion. Famila soll am Standort etwas auf den südlichen Bereich verlagert werden und in diesem Zuge um ca. 800 m² Verkaufsfläche (nur periodische Sortimente) erweitert werden. Zusätzlich soll ein Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Das Vorhaben wird planungsrechtlich positiv begleitet. Im Rahmen dieser Überplanung können auch die seit Jahren optimierungsbedürftige Stellplatzsituation bzw. die Zu- und Abfahrtsbedingungen verbessert werden.

Die Aldi-Filiale an der **Donaustraße** wird zum zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da Aldi eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion einerseits übernimmt. Zum anderen gehen von Aldi in Verbindung mit dem davor groß angelegten ebenerdigen Stellplatz erhebliche Verbund- und Kopplungseinkäufe mit innerstädtischen Geschäften aus.

In den zentralen Versorgungsbereich wird der **gesamte Komplex des Krankenhauses** nicht einbezogen, wenngleich durch das Krankenhaus zahlreiche Kopplungseinkäufe mit dem Einzelhandel in der Großen Straße und auch mit Famila ausgelöst werden.

Der Bereich in der **nördlichen Mühlenstraße** – ab Einmündung Lindenstraße - wird nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt, da nicht alle Betriebe eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Dies trifft insbesondere auf den K+K Supermarkt zu, welcher das dahinterliegende Wohngebiet versorgt. Zudem stellt der Kreuzungsbereich Mühlenstraße / Lindenstraße / Ohlkenbergsweg eine stark befahrene Kreuzung dar, d. h. für Fußgänger ergibt sich ein Einschnitt. Zudem würde die Einbeziehung dieses gesamten Bereichs eine sehr große Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs bedeuten, welcher bedingt durch die Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistung entlang der Großen Straße ohnehin schon sehr weit auseinandergezogen ist.

Im westlichen Bereich der Donaustraße in Richtung **Hunteburger Straße** geht der Einzelhandelsbesatz in Wohnbebauung über. Die Lidl-Filiale an der Hunteburger Straße in Ecklage zur Wiesenstraße ist von der Haupteinkaufslage in der Mühlenstraße / Großen Straße bzw. Im Hofe deutlich abgesetzt, dazwischen liegen nur Wohnhäuser. Insofern kann der Lidl-Standort nicht zum zentralen Versorgungsbereich gerechnet werden. Gleiches gilt auch für die Filiale von Netto Marken-Discount in der **Vördener Straße**, welche ca. 300 m entfernt vom Kreisverkehr an der Lindenstraße / Großen Straße / Vördener Straße lokalisiert ist.

Foto 1: Große Straße / Mühlenstraße



Foto 2: Mühlenstraße



Foto 3: Kirchplatz



Foto 4: Combi



Aufnahmen: GMA 2020

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich im Überblick wie folgt darstellen:

Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Große Straße, Mühlenstraße, Gartenstraße, Donaustraße, Kolpingstraße (Teilbereiche) sowie der Achse im Hofe bzw. den Kirchplatz.
- /// Strukturprägend für das optische Erscheinungsbild sind mehrgeschossige Häuser, in denen entlang der Großen Straße, Mühlenstraße fast durchgehend Einzelhandel, Gastronomie, medizinische Praxen, Dienstleister in Erdgeschosslagen integriert sind.

Versorgungsfunktion

- /// ca. 14.470 m² Verkaufsfläche in 54 Einzelhandelsbetrieben.
- /// Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus dem grundzentralen und mittelzentralen aperiodischen Kongruenzraum
- /// strukturprägende Betriebe periodisch: Famila, Combi, Rossmann
- /// strukturprägende Betriebe aperiodisch: B. Grimme, Expert (großflächige Einheiten), Mode Deele, Modehaus Plate, Schuhe Hillenhinrichs, Schuhe Kamp, Sport Knabe, Elektro Knabe (mittelgroße Einheiten zwischen ca. 300 – 400 m² VK)

- // öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Touristeninformation, Polizei
- // kirchliche Einrichtungen: Kirche, Pfarrheim
- // Komplementärnutzungen: über 60 dienstleistungsbezogene Nutzungen (u. a. Versicherung, Kreditinstitute, Friseure, Fahrschule, Steuerberater, Anwälte), 15 gesundheitsbezogene Einrichtungen (u. a. Gesundheitszentrum, Heilpraktiker, Physiotherapie, Augenarzt), über 25 gastronomische Betriebe, vier Vergnügungsstätten
- // Leerstände: 6 Ladenlokale, überwiegend kleinteilig
- // Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel: keine.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung des Einzelhandelsangebotes
- ➔ Sicherung des Angebotes bei zentrenprägenden Nutzungen
- ➔ Erweiterung von Familia, Combi
- ➔ Aufwertung der Plätze, Durchgänge zur Erhöhung der Verweildauer

3.2 Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2016 wurden Grundsätze zur Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen **bezogen auf das Erdgeschoss** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aufgezeigt³⁰.

„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.“

Dabei wurden drei Bereiche zur Zulässigkeit von **Nutzungen in den Erdgeschossen** definiert:

- // **Bereich A (rot):** Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk³¹: allgemein zulässig (Hauptnutzung), Gastronomie: ausnahmsweise zulässig, Dienstleistungen und Wohnnutzungen im Erdgeschoss: nicht zulässig.
- // **Bereich B (gelb):** Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk: allgemein zulässig, Gastronomie und Dienstleistungen: allgemein zulässig, Wohnnutzungen im Erdgeschoss: nicht zulässig.
- // **Bereich C (grün):** Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk: allgemein zulässig, Gastronomie und Dienstleistungen: allgemein zulässig, Wohnnutzungen im Erdgeschoss: ausnahmsweise zulässig.

Zwischenzeitlich erwies sich diese Einteilung in der praktischen Anwendung als nicht pragmatisch und zielführend, zumal auch diverse Anfragen von Immobilieneigentümern zur Belegung

³⁰ vgl. Zentrenkonzept 2016, Dr. Acocella, Seite 80 ff.

³¹ Einzelhandelsnahes Handwerk umfasst u.a. folgende Nutzungen: Bäckerei, Metzgerei, Konditorei

der Erdgeschossflächen nicht mit den seitherigen Festsetzungen im Einklang stehen. Auch mit Blick auf die Multifunktionalität der Innenstadt (Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie, Krankenhaus etc.) und die damit verbundene Attraktivität für Besucher bzw. Kunden aus dem Umland, stellt das gastronomische Angebot einen wesentlichen Faktor dar. Wir halten es deshalb für vertretbar, wenn im Bereich A Gastronomie zulässig ist und nicht nur ausnahmsweise.

Im Rahmen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes wurden die drei Bereiche mit Blick auf die **Nutzungen in Erdgeschoss** abgeändert:

- / Die Definition eines „Bereichs C“ ist nicht notwendig, da in diesem Bereich auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig sind. Es reicht also, über zwei Funktionsbereiche zu steuern.
- / Bereich A: Einzelhandel und Gastronomie zulässig. Dienstleister und Wohnen werden nicht zugelassen.
- / Bereich B: Hier sind Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister zulässig, während Wohnen nicht zulässig ist.

Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung dieser beiden Zonen ergeben sich im Vergleich zu 2016 nur wenige Veränderungen, so wird der Bereich A (rot) etwas verkürzt. Dies bezieht sich einmal auf die Volksbank Dammerberge eG in der Mühlenstraße, welche ein direkt angrenzendes Gebäude mit Tredy fashion (Einzelhandel mit Bekleidung) im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen als Erweiterungsbau benötigt. Vorgesehen sind der Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses und die Errichtung eines Neubaus mit vier Geschossen. Hier sollen im Erdgeschoss Geschäftsräume für den Kundenservice mit Beratungsleistungen eingerichtet werden. Bedingt durch die hohe tägliche Kundenfrequenz im Servicebereich (inkl. Geldautomat mit ca. 900 Besucher / Tag) ergeben sich viele Möglichkeiten für Verbund- und Kopplungseinkäufe. Insofern ist nach dieser Bereich stark frequentiert, d.h. es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe. Dies bedeutet, dass sich die „rote Zone“ nicht mehr auf die Mühlenstraße 8 bezieht.

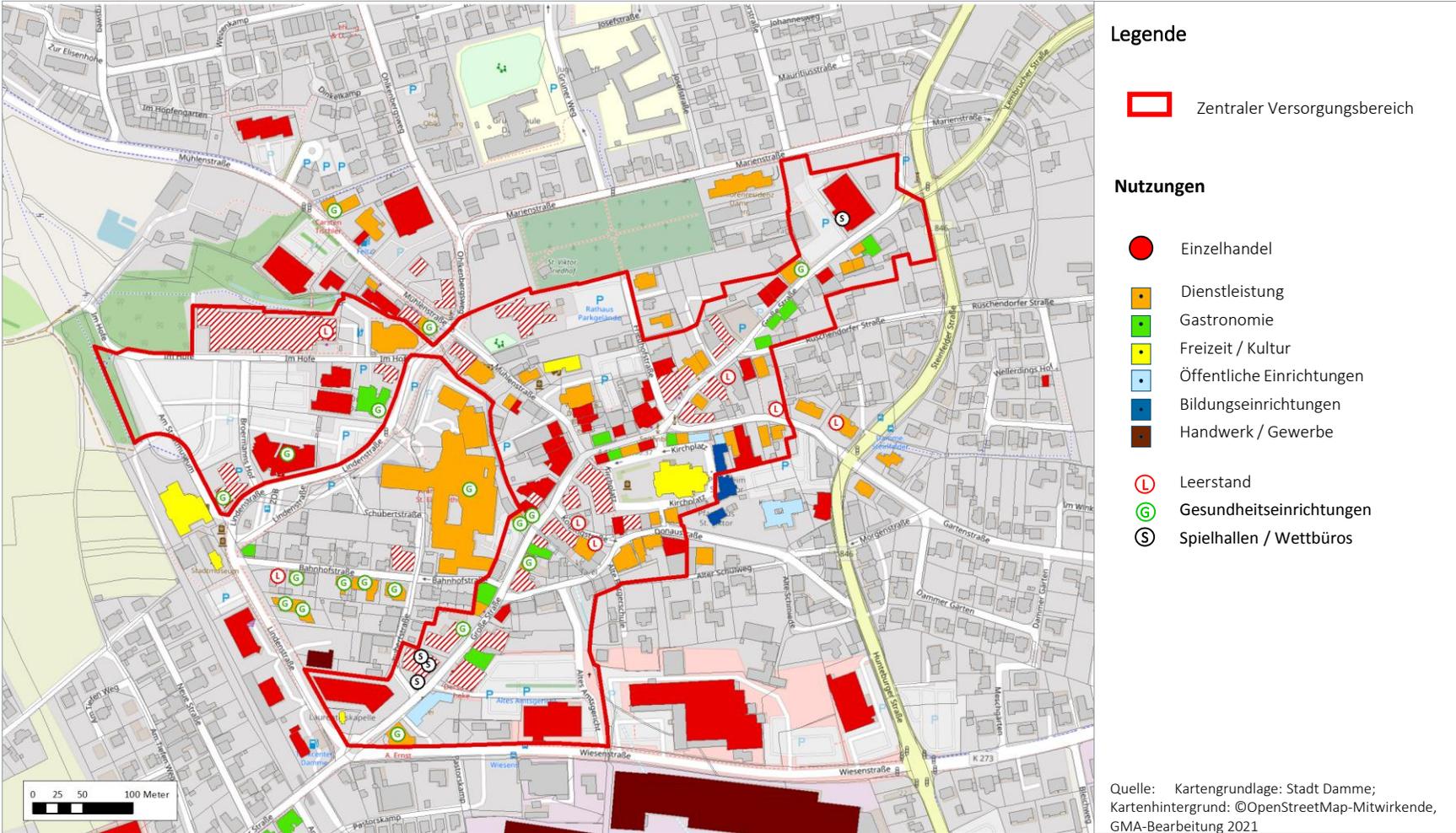
Der Bereich um den Kirchplatz einschl. der Kirche wurde gänzlich aus dem Bereich A herausgenommen, da es sich um einen Platz handelt, welcher nicht bebaut wird und die Kirche³²: ebenfalls nicht für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Der neu hinzugekommene Standortbereich um Famila wird der Zone B zugeordnet, d. h. auch hier wäre demnach Wohnen in den Erdgeschoss nicht zulässig.

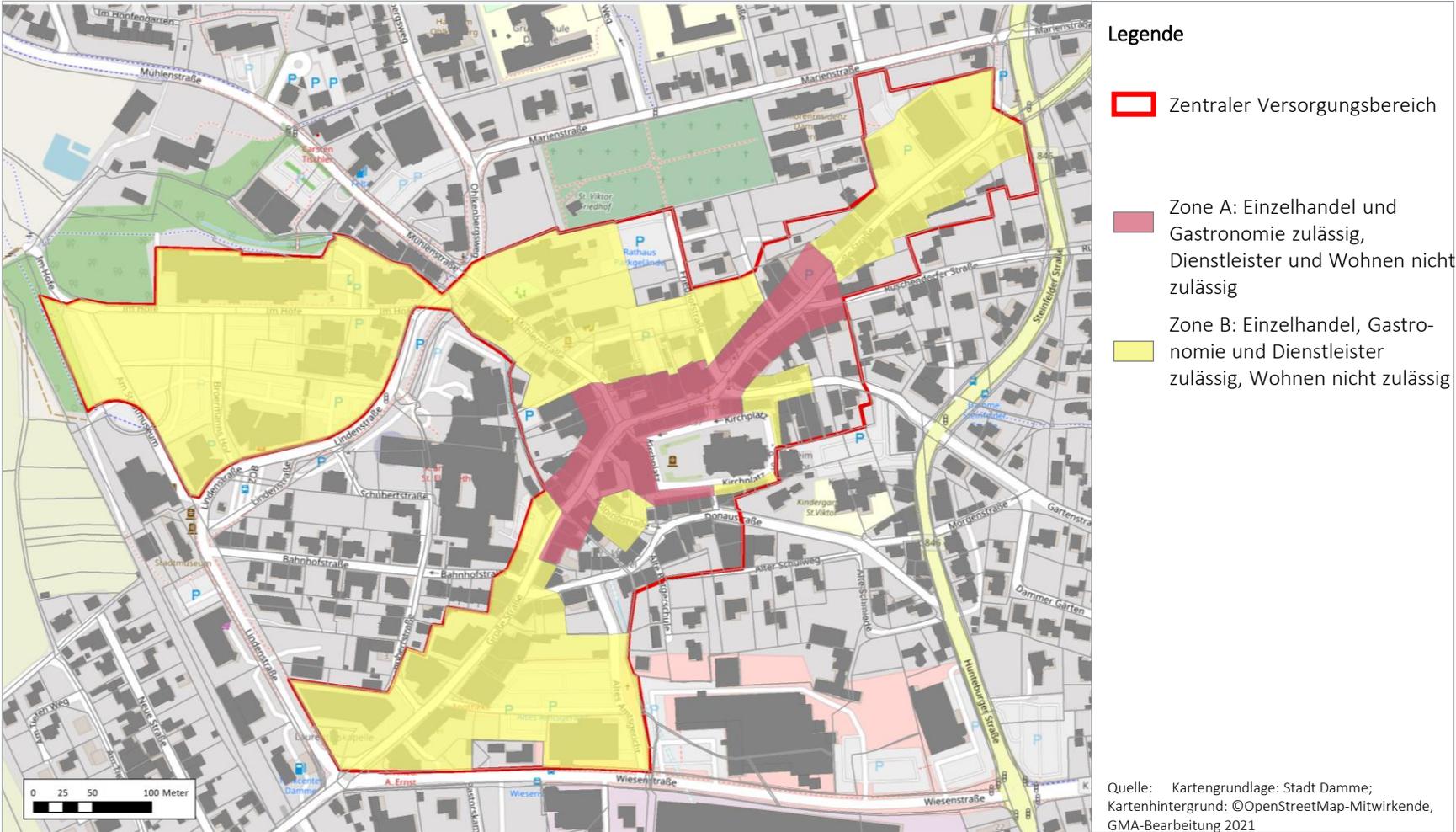
Mit der Einteilung in nunmehr zwei Zonen wird ein pragmatischer Umgang mit den Anfragen hinsichtlich Umnutzung bzw. Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistern oder auch gastronomischen Betrieben Rechnung getragen.

³² im Einzelhandelskonzept 2016 war dies falsch eingezeichnet.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Karte 4: Funktionsräume im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



3.3 Standorte in Streulagen und in Gewerbegebieten

In Streulage, also außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich 38 Betriebe, welche ca. 18.420 m² Verkaufsfläche auf sich vereinen.

Die großflächige Lidl-Filiale befindet sich in einer Streulage an der Hunteburger Straße in Ecklage zur Wiesenstraße, wobei sich für diesen Discounter Erweiterungsbedarf abzeichnet. Eine Erweiterung ist möglich, wenn die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot angewendet werden kann, d.h. alle Kriterien erfüllt werden können. Dies erfordert eine zusätzliche Analyse.

Bei den weiteren Betrieben in der Wiesenstraße (Hagebau, Dänisches Bettenlager, Getränkehaus) zeichnet sich kein Erweiterungsbedarf ab. Zu beachten ist, dass es sich bei Hagebau und beim Dänischen Bettenlager um Betriebe handelt, welches ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment anbieten und damit auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erweitern dürfen.

4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Landes-Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Stadt vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

Abbildung 5: Steuerungsschema

Neuansiedlung / Erweiterung von Einzelhandel mit dem Kernsortiment...		zentraler Versorgungsbereich	Gewerbegebiete	Sonstige Lagen
periodisch	großflächig*	✓	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✗	✓
zentrenrelevant	großflächig*	✓	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✗	✗
nicht zentrenrelevant	großflächig*	✓	✓	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓
Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich		ja	nein	nein

✓ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen

✗ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche: unabhängig von der Lage immer Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich (Ausnahme: Kerngebiet)

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Damme erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die politischen Gremien als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aperiodischer Kongruenzraum des Grundzentrums Damme mit mittelzentraler Teilfunktion	17
Abbildung 2:	Zu- und Fortzüge in Damme	21
Abbildung 3:	Geburten und Sterbefälle in Damme	21
Abbildung 4:	Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen	36
Abbildung 5:	Steuerungsschema	45

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Große Straße / Mühlenstraße	39
Foto 2:	Mühlenstraße	39
Foto 3:	Kirchplatz	39
Foto 4:	Combi	39

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Damme und zentralörtliche Struktur	22
Karte 2:	Fußläufige Nahbereiche des Supermarktes und der Discounter	32
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	42
Karte 4:	Funktionsräume im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	9
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	11
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung der Stadt Damme im Vergleich	21
Tabelle 4:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Damme im Vergleich	23
Tabelle 5:	Kaufkraftvolumen im aperiodischen Kongruenzraum von Damme	26
Tabelle 6:	Sortimentsliste des Einzelhandels von Damme	35