

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes in Hamm-Selmigerheide

für die
Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Münster

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Ciuraj, M.A.
(Projektleitung)
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail ciuraj@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	4
2	Projektrelevante Marktentwicklungen.....	6
3	Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	14
4	Relevante Wettbewerbssituation.....	16
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	20
6	Auswirkungsanalyse.....	24
6.1	Umsatzleistung des Planvorhabens.....	24
6.2	Umsatzumverteilungseffekte.....	27
6.3	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens	29
6.4	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes..	31
7	Fazit	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel.....6

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp7

Abbildung 3: Lage der Stadt Hamm und zentralörtliche Gliederung 10

Abbildung 4: Einwohnerzahlen der Stadt Hamm 11

Abbildung 5: Siedlungsstrukturen Hamm-Pelkum..... 12

Abbildung 6: Einzelhandelsstruktur der Stadt Hamm..... 13

Abbildung 7: Mikrostandort Selmigerheide 14

Abbildung 8: Projektskizze 15

Abbildung 9: Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl) 17

Abbildung 10: Relevante nahversorgungsrelevante Angebotssituation..... 19

Abbildung 11: Perspektivisches Einzugsgebiet.....21

Abbildung 12: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet22

Abbildung 13: Umsatzerwartung des Planvorhabens25

Abbildung 14: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens
in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten26

Abbildung 15: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ...28

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In dem zum Stadtbezirk Pelkum gehörenden Ortsteil Selmigerheide beabsichtigt die Ten Brinke Projektentwicklung (Büro Münster) einen Netto Discountmarkt anzusiedeln.

Der Markt wird auf eine Verkaufsfläche (VKF) von rd. 1.046 m² projektiert. Zusätzlich ist im Neubau ein Café mit Backwarenverkauf mit rd. 88 m² vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich laut gültigem Bebauungsplan „Pelkum Nr. 04.018“ in einem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Da das Objekt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist, wird die Planung eines Sondergebietes erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung und des Genehmigungsverfahrens soll durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse untersucht werden, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben kann.

Darüber hinaus ist zu klären, ob sich das Vorhaben in das kommunale Zentrenkonzept der Stadt Hamm einfügt und somit den formulierten Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Die BBE Handelsberatung ist mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt worden, das in dem anstehenden Genehmigungsverfahren als Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Hamm. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbraucher-märkte) im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeinde-Ebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen; Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

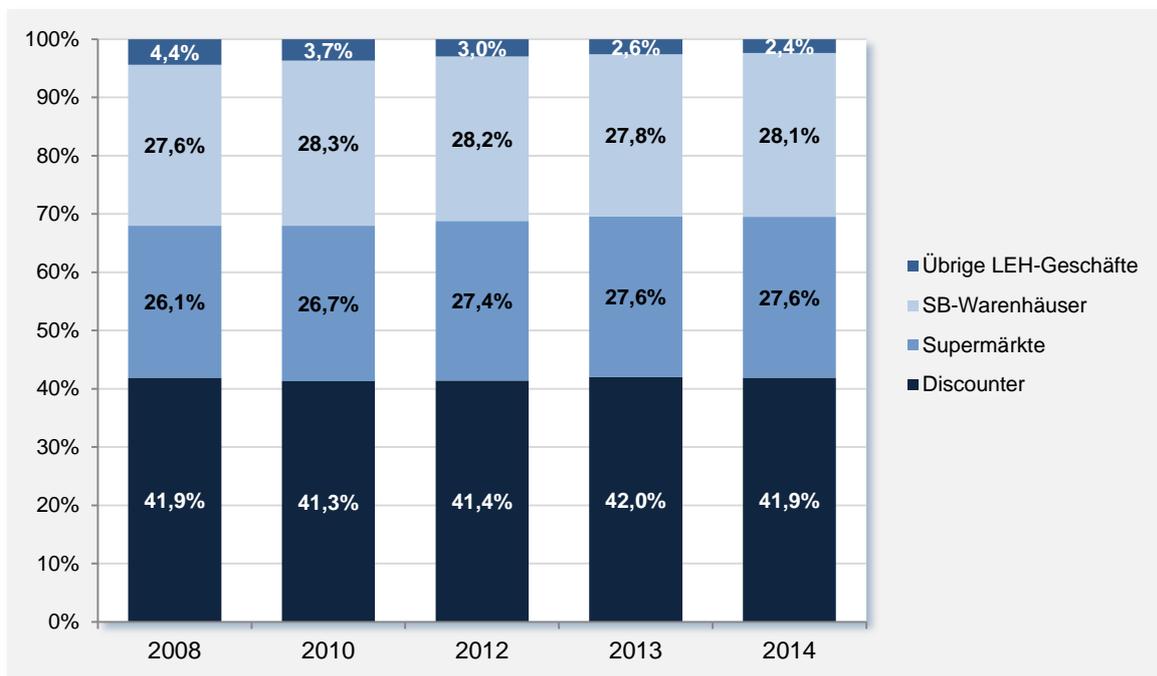
2 Projektrelevante Marktentwicklungen

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 525 Mrd. € entfallen rd. 272 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).² Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: Nielsen (Lebensmittelmärkte < 100 m²VK), BBE-Darstellung 2016

² Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

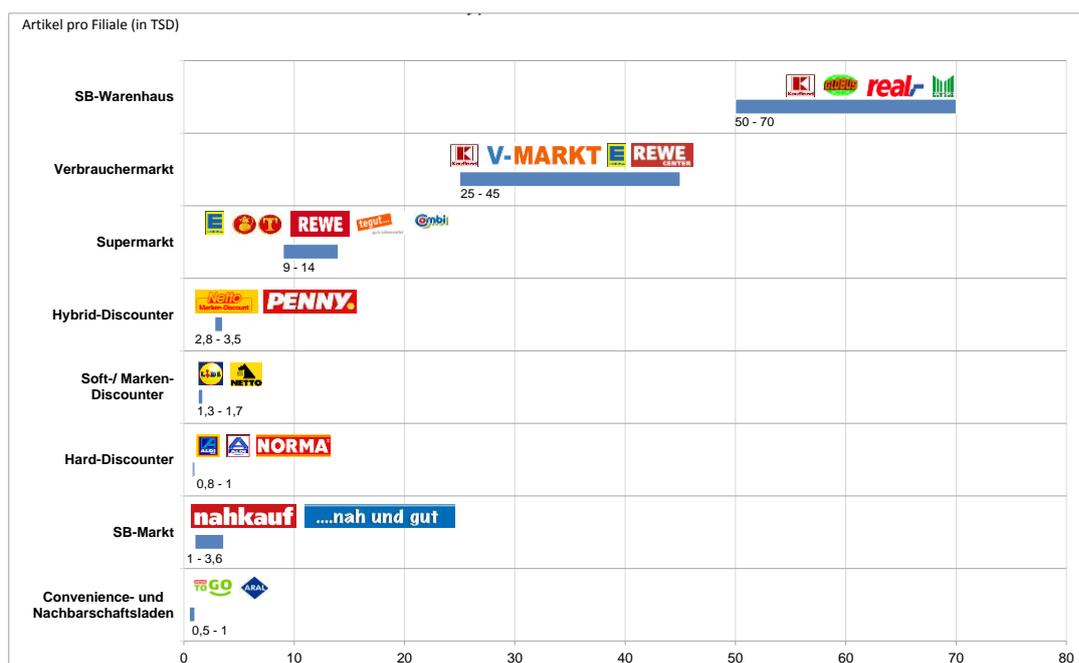
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 42 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounters führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounters, ist der hohe Anteil an Eigenmarken.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2016

Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounters) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Nahversorgung vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Auch bei Drogerieartikeln, Tiernahrung und Wasch- und Putzmitteln verfügt Netto

über eine größere Sortimentsbreite und entspricht eher dem Aufbau eines Supermarktes. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Aktionsartikel, so dass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der klassischen Discounter liegt.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter/ Hybriddiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet.

Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern hat vor allem folgende Ursachen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten), Backwaren, Fleisch, Fisch und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen.

Ordnet man das Planvorhaben in Hamm-Selmigerheide in die aufgezeigten Vertriebskonzepte im Lebensmitteleinzelhandel sowie die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so ist Folgendes festzuhalten:

- Per Definition ist der zu untersuchende Netto-Markt dem Betriebstyp „Lebensmittel-Hybrid-Discounter“ zuzuordnen.
- Als Hybrid-Discounter positioniert sich Netto zwischen herkömmlichen Discountern und Vollsortimentern. Hierbei bietet er Preise auf Discountniveau und trotzdem ein reichhaltiges Frische- und Markenangebot, so dass ein Netto-Lebensmittel-Discountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.
- Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen. Die Fa. Netto strebt in Hamm-Selmigerheide eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.046 m² an, die somit im unteren Mittelfeld moderner Lebensmittel-Discounter anzusiedeln ist.

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

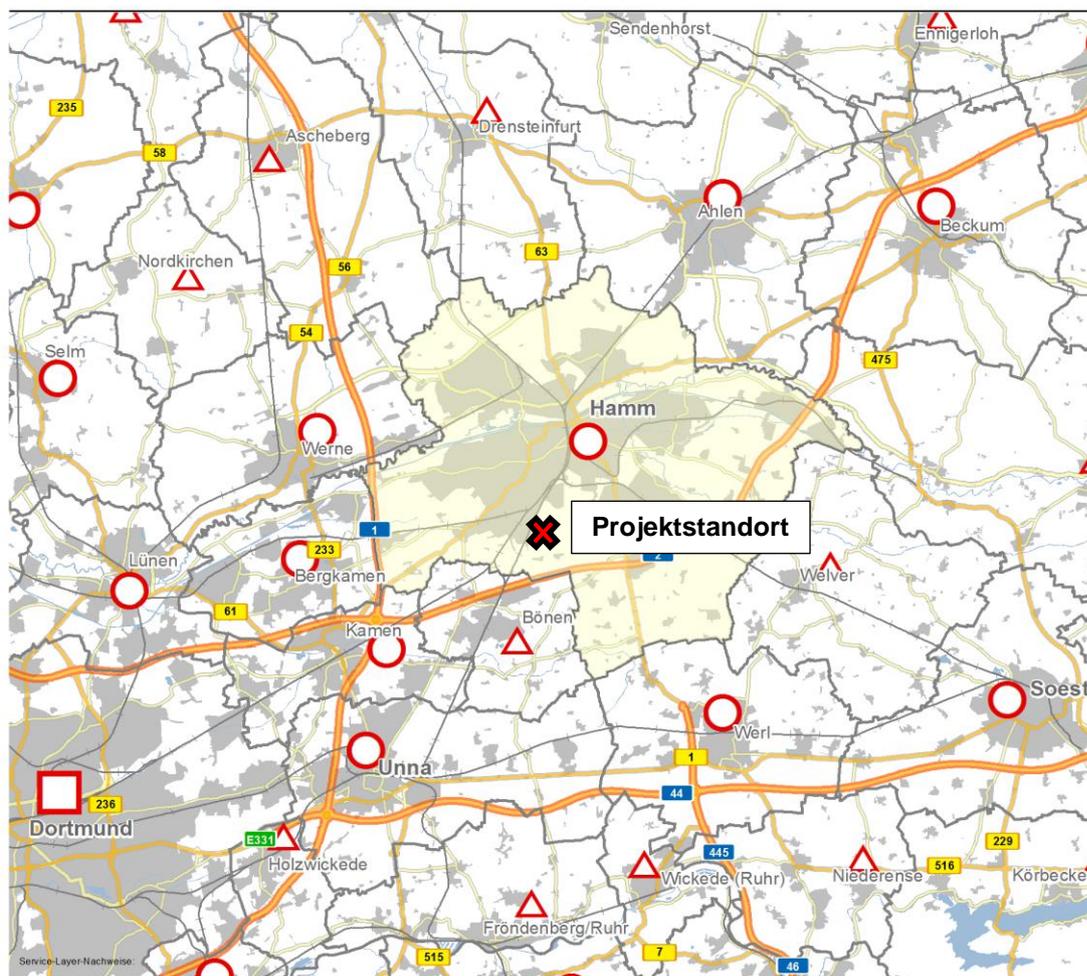
- Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern.
 - Lebensmitteldiscounter sind der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels.
 - Nach hohen Zugewinnen in den 1990er Jahren ist der Marktanteil der Discountmärkte inzwischen relativ stabil.
 - Im Zeitverlauf weisen die Discounter dabei eine immer größer werdende Angebotstiefe im nahversorgungsrelevanten Angebot auf.
 - Hard-/Soft-Discounter (u.a. Aldi, Lidl) gewährleisten eine preisgünstige Grundversorgung (800 bis 1.700 Artikel).
 - Hybrid-Discounter (u.a. Netto) positionieren sich zwischen klassischen Discountern und Vollsortimentern und verfügen mit bis zu 3.500 Artikeln über ein weitaus größeres Sortiment als Hard- oder Soft-Discounter.
-

3 Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

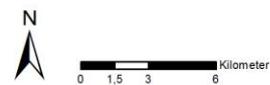
Die kreisfreie Stadt Hamm befindet sich im Nordwesten des Regierungsbezirks Arnsberg am östlichen Rand des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Weitere benachbarte Städte sind Ascheberg, Drensteinfurt und Ahlen im Norden, Werne und Bergkamen im Westen, Bönen und Werl im Süden sowie Welver im Osten. Das nächste Oberzentrum ist Dortmund in rd. 40 km Entfernung.

Abbildung 3: Lage der Stadt Hamm und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Unterzentrum



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: eigene Darstellung

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übernimmt die Stadt Hamm die Funktion eines Mittelzentrums. Somit kommt der Stadt Hamm in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und teilweise auch des spezialisierten Bedarfs zu sichern.

Die Stadt Hamm gliedert sich in sieben Stadtbezirke: Mitte, Uentrop, Rhynern, Pelkum, Herringen, Bockum-Hövel und Heessen.

Abbildung 4: Einwohnerzahlen der Stadt Hamm

Stadtbezirk	Einwohner abs.	Einwohner in %
Stadt Hamm, davon	179.921	100
Mitte	35.906	20
Uentrop	27.100	15
Rhynern	18.408	10
Pelkum	19.002	11
Herringen	20.252	11
Bockum-Hövel	35.254	20
Heessen	23.999	13

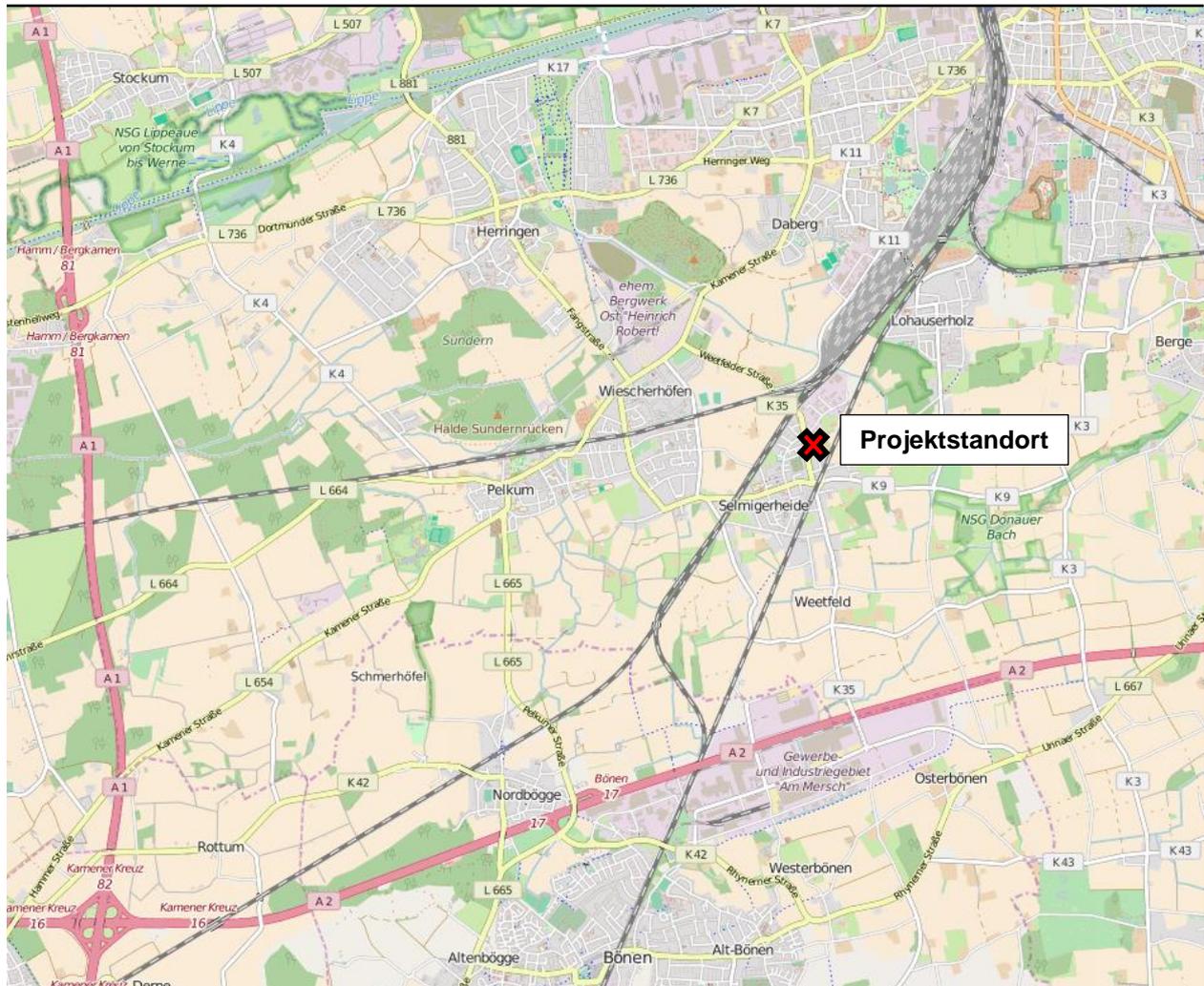
Quelle: Stadt Hamm, Stand 31.12.2015, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

Der geplante Netto-Markt an der Weetfelder Straße befindet sich innerhalb der Ortslage Selmigerheide, die administrativ dem Stadtbezirk Pelkum zuzuordnen ist.

Dieser liegt im Südwesten des Hammer Stadtgebietes und grenzt im Osten an den Nachbarbezirk Rhynern, im Süden an die Nachbarkommunen Bönen und Kamen, im Westen an Bergkamen und im Norden an Hamm-Herringen.

Zum 31.12.2015 wohnen rd. 19.000 Personen im Stadtbezirk Pelkum, die sich v.a. auf die Ortslagen Da-berg, Lohausenholz, Selmigerheide, Pelkum und Wiescherhöfen konzentrieren. Insbesondere im Süden und Osten des Stadtbezirks prägen landwirtschaftliche Nutzflächen das Landschaftsbild.

Abbildung 5: Siedlungsstrukturen Hamm-Pelkum



Quelle: www.openstreetmap.de; eigene Bearbeitung

Einzelhandelsstrukturen

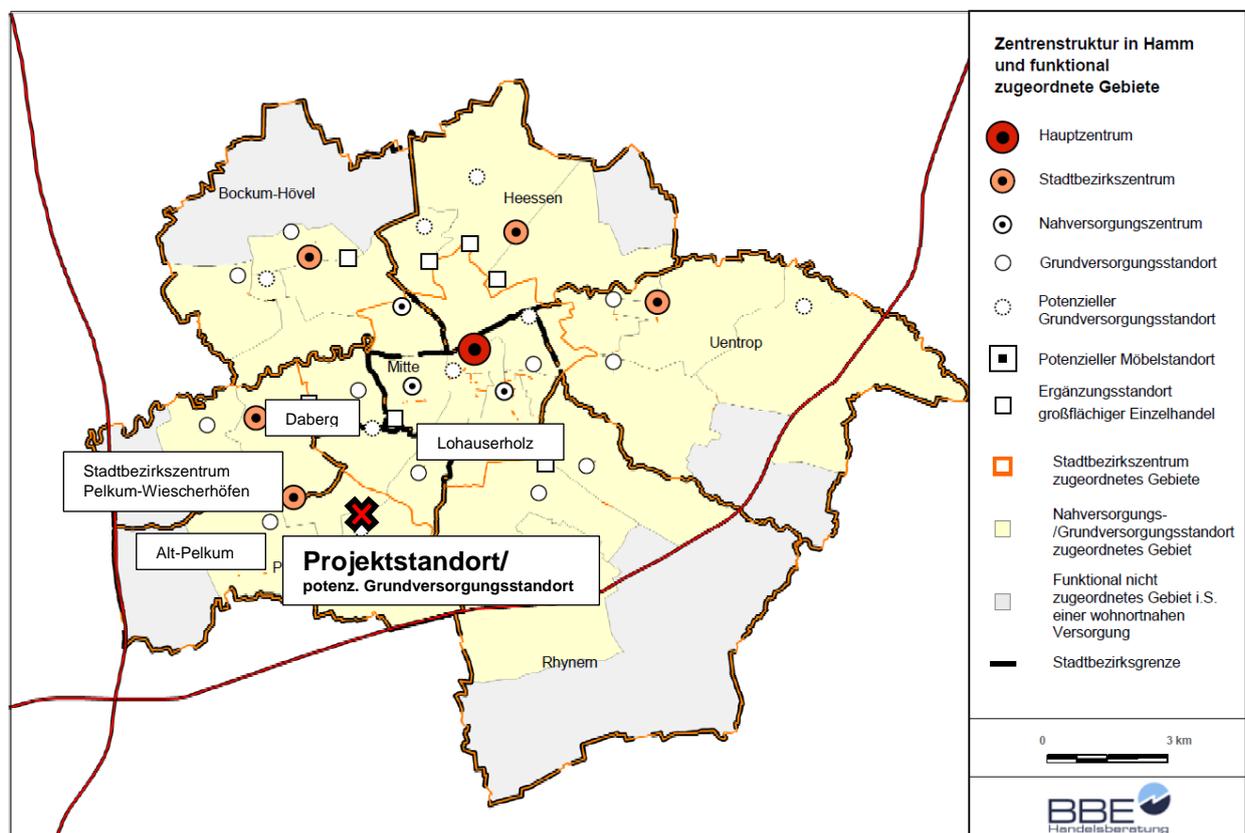
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (BBE 2010) weist für das Stadtgebiet insgesamt zehn zentrale Versorgungsbereiche aus.

Die Innenstadt übt dabei die Funktion des Hauptzentrums aus. Darüber hinaus verfügen die Stadtbezirke über jeweils eigene Stadtbezirkszentren, die eine erweiterte Grundversorgung für den eigenen Stadtbezirk gewährleisten. Zudem sind innerhalb des Stadtgebiets drei Nahversorgungszentren vorhanden, die die Haupt- und Nebenzentren vor allem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzen sollen. Des Weiteren sieht das Einzelhandelskonzept ein engmaschiges Netz sog. „Grundversorgungsstandorte“ vor, die von wesentlicher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung sind. Diese erfüllen „allerdings in den meisten Fällen nicht die quantitativen oder qualitativen Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung an einen „zentralen Versorgungsbereich“, sind aber gleichwohl bei der Bewertung der Verträglichkeit von

Planvorhaben zu berücksichtigen. Nicht immer befinden sich der Grundversorgung dienende Einzelstandorte von Supermärkten oder Discountern an einem aus planerischer Sicht idealen bzw. am einzigen zur Erfüllung der Versorgungsfunktion geeigneten Standort. In einigen Fällen gibt es besser oder in gleicher Weise geeignete Alternativstandorte, die beispielsweise im Rahmen einer Verlagerung realisiert werden könnten. Von daher wäre eine abschließende räumliche Festlegung oder Abgrenzung von solidären Grundversorgungsstandorten nicht sinnvoll.“

Innerhalb des Stadtbezirks Hamm-Pelkum sind neben dem Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen zudem zwei ergänzende Grundversorgungsstandorte (Alt-Pelkum/ Lohausenholz) ausgewiesen. Da im Ortsteil Selmigerheide keine fußläufige Nahversorgung erreicht werden kann, findet dieser als „potenzieller Nahversorgungsstandort“ Berücksichtigung im Zentrenkonzept der Stadt Hamm. Gleiches gilt für den Stadtteil Daberg.

Abbildung 6: Einzelhandelsstruktur der Stadt Hamm



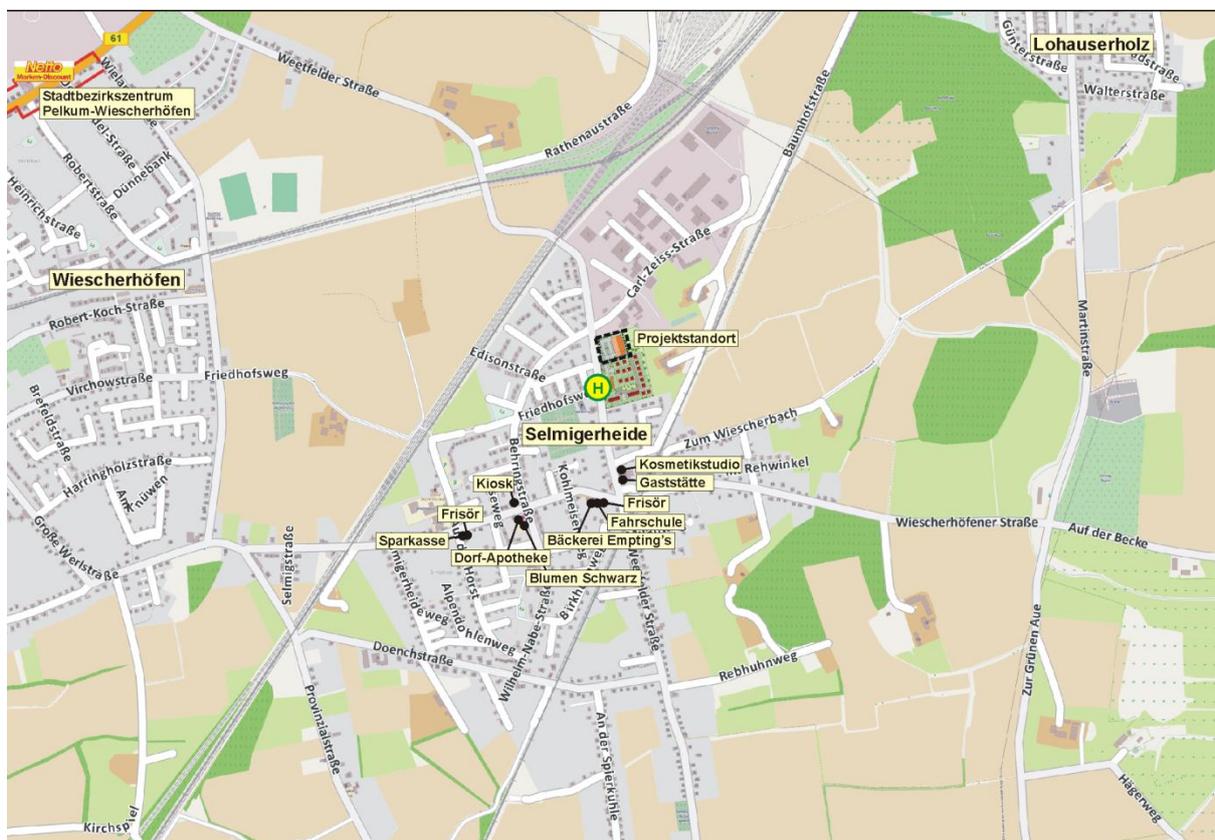
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm, BBE 2010

3.2 Mikrostandort

Der Mikrostandort des geplanten Einzelhandelsbetriebes befindet sich in integrierter Lage im Siedlungsbereich Selmigerheide im südwestlichen Stadtbezirk Pelkum. Im Einzelhandelskonzept ist Selmigerheide als „potenzieller Grundversorgungsstandort“ zur Aufnahme eigener Nahversorgungsstrukturen privilegiert worden. Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um das rd. 3 km bzw. rd. 5 Pkw-Minuten entfernte Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen.³

Das unmittelbare Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Auch die südlich an das Planareal angrenzende Freifläche soll im Zuge der Projektrealisierung mit Wohnnutzungen belegt werden (vgl. Abbildung 8). Dem Planstandort schräg gegenüberliegend befindet sich die evangelische Kirchengemeinde bzw. der örtliche Friedhof.

Abbildung 7: Mikrostandort Selmigerheide



Quelle: www.openstreetmap.org, bearbeitet durch BBE Handelsberatung GmbH

In seiner räumlichen Betrachtung stellt sich der Ortsteil Selmigerheide als geschlossener, eigener Siedlungskörper dar, dessen Umfeld überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Mit einer Bäckerei, einem Kiosk, einer Apotheke, einem Blumenladen sowie einer Gaststätte, zwei Frisörbetrieben, einem Kosmetiksalon und zwei Fahrschulen ist in Selmigerheide aktuell nur ein rudimentäres Einzelhan-

³ Alle Entfernungsangaben nach googlemaps-Routenplaner.

dels- und Dienstleistungsangebot vorzufinden, so dass sich die rd. 4.000 in Selmigerheide lebenden Personen derzeit nicht wohnortnah versorgen können.

Die Anbindung an das Siedlungsgebiet von Wiescherhöfen erfolgt im Wesentlichen über die Wiescherhöfener Straße (K9) bzw. Weetfelder Straße (K35), die in ihrer Verlängerung beide in die Kamener Straße (L 664; Pelkum-Wiescherhöfen – Hamm-Innenstadt) münden.

Der rd. 3 km nordöstlich gelegene Ortsteil Lohausenholz ist über die Verbindung Wiescherhöfener Straße – Martinstraße in rd. 4 Pkw-Minuten zu erreichen.

Das Projektareal befindet sich an der Weetfelder Straße und soll über einen eigenen Zufahrtsbereich erschlossen werden. Dadurch ist eine reibungslose Anbindung an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Dem Projektareal unmittelbar vorgelagert befindet sich die Bushaltestelle „Friedenskirche“, die sowohl von der Linie 83 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Lohausenholz – Wiescherhöfen) als auch der Taxi-Bus-Linie 13 (Wiescherhöfen/ Selmigerheide – Herringen) angefahren wird.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist für die Einwohner im Ortsteil Selmigerheide gewährleistet.

An diesem Standort ist die Ansiedlung eines Netto-Discountmarktes mit rd. 69 Stellplätzen geplant.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.046 m² wird die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 m² überschritten. Zusätzlich ist im Neubau ein Café mit Backwarenverkauf mit rd. 88 m² vorgesehen.

Abbildung 8: Projektskizze



Quelle: Stadt Hamm; Bürgerversammlung am 02.02.2016

4 Relevante Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die Errichtung des Netto-Marktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der relevanten Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation wird dabei wesentlich durch die vorhandenen Lebensmitteldiscount- und Supermärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als einzelne Lebensmittelhandwerksbetriebe oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, umfasst das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen die Angebotsstrukturen im Stadtbezirk Hamm-Pelkum. Darüber hinaus sind auch die relevanten Angebote im südlichen Abschnitt des Bezirks Hamm-Mitte zu berücksichtigen sowie im benachbarten Hamm-Rhynern.

Den dabei erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose miteingestellt werden.

In **Selmigerheide** ist mit einem Bäcker und einem Kiosk derzeit nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot vorzufinden. Die hier lebende Bevölkerung muss aktuell somit umliegende Angebotsstandorte aufsuchen.

Größere Lebensmittelmärkte sind auch in der nahegelegenen Ortslage **Lohausenholz** nicht vorhanden. In diesem als Grundversorgungsstandort im Zentrenkonzept berücksichtigten Stadtteil stellt - neben der Bäckerei Dördelmann - der „Dies und Mehr“- Nachbarschaftsladen den wesentlichen Versorgungsbetrieb dar. Dieser ist seit langem etabliert und verfügt über einen festen Stammkundenkreis. Für die Ortschaft Lohausenholz übernimmt er die Funktion des ortsansässigen und wohnortnahen Grundversorgers; von einer über den Stadtteil hinaus gehenden Ausstrahlung ist nicht auszugehen.

Größter Angebotsstandort in räumlicher Nähe ist das rd. 3 km bzw. rd. 5 Pkw-Minuten entfernt gelegene **Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen**, das sich im Wesentlichen auf einem rd. 600 Meter langen Teilstück entlang der Kamener Straße erstreckt. Gemäß dem Einzelhandelskonzept befinden sich innerhalb des abgegrenzten Bereiches 14 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.490 m². Wesentlich geprägt wird das Versorgungszentrum von dem im Westen gelegenen Verbundstandort eines modernen Edeka-Supermarktes – inkl. der Bäckerei Hosselmann mit Cafébereich, einem Kiosk und einem Blumenladen im Vorkassenbereich – und eines Aldi-Discounters. Insgesamt verfügt der als äußerst leistungsfähig zu bewertende Verbundstandort über eine nahversor-

gungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 2.200 m², auf der nach eigener Prognose ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 12 Mio. € erwirtschaftet wird.

Am östlichen Ende des Zentrums befindet sich eine kleinflächige Netto-Filiale. Diese wird zukünftig die dem Projektstandort nächstgelegene Filiale darstellen, so dass hier mit Realisierung des Planobjektes hohe Wettbewerbswirkungen zu erwarten sein werden.

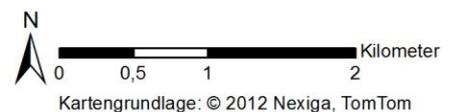
Das darüber hinausgehende nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich auf zwei Bäckereien. Das im Stadtbezirkszentrum vorgehaltene Angebot wird demnach in hohem Maße von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geprägt, auf den eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.900 m² bzw. eine Umsatzleistung von rd. 16 Mio. € entfällt.

Abbildung 9: Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl)



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung; Nexiga 2012

In **Alt-Pelkum** (Grundversorgungsstandort) stellt ein kleinflächiger Lidl-Markt den wesentlichen Träger der Nahversorgung dar. Ergänzt wird das Angebot von den am Pelkumer Platz ansässigen, ausschließlich kleinteiligen Anbietern (u.a. Apotheke, Kiosk/ Post, Schnellimbiss, Frisör, Sonderposten Lagerverkauf).

Im rd. 4 km bzw. rd. 6 Pkw-Minuten von Selmigerheide entfernt gelegenen **Angebotsstandort** im Kreuzungsbereich von **Kamener Straße und Wilhelmstraße** befindet sich mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt sowie den modernen Filialen von Aldi und Lidl ein weiterer attraktiver und verkehrlich sehr gut zu erreichender Angebotsstandort in räumlicher Nähe. Der Aldi-Altstandort ist von einem türkischen Lebensmittelmarkt nachgenutzt („Erdemli Hiperstore“). Insbesondere für das nördlich gelegene Lohaus Holz stellt dieser Standortbereich den nächstgelegenen Versorgungsstandort dar.

Das dort vorgehaltene nahversorgungsrelevante Angebot addiert sich nach eigenen Erhebungen und Prognosen auf insgesamt rd. 5.200 m² bzw. rd. 26 Mio. €.

Der ebenfalls an der Wilhelmstraße ansässige, integriert gelegene Netto-Markt ist aufgrund der vorwiegend lokalen Kundenansprache für das Planvorhaben dagegen nicht relevant.

Im östlich angrenzenden **Hamm-Rhynern** stellt ein insgesamt rd. 1.800 m² großer, attraktiver Verbundstandort von Rewe-Super- und Getränkemarkt⁴ am Heideweg (Grundversorgungsstandort Berge) den nächstgelegenen Angebotsstandort dar. Zudem ist Netto mit Filialen in Westtünen (Grundversorgungsstandort) sowie im westlichen Ortseingangsbereich von Rhynern vertreten.

Darüber hinaus sind zudem die Filialen von Kaufland (Ökonomierat-Peitzmeier-Platz; rd. 2.400 m²) und Aldi (Werler Straße; rd. 1.000 m²) in die Wettbewerbsbetrachtung mit einzustellen.

Als **Zwischenfazit** ist zunächst festzuhalten, dass sowohl in Selmigerheide als auch dem benachbarten Lohaus Holz derzeit keine qualifizierten Nahversorgungsangebote vorgehalten werden. Die hier lebende Bevölkerung wird sich aktuell somit an umliegenden Angebotsstandorten versorgen (müssen) und dort mit (überdurchschnittlich) hohen Umsätzen einhergehen.

Neben den Angeboten im Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen (u.a. Edeka, Aldi, Netto) wird es sich hierbei auch um den verkehrlich gut zu erreichenden Verbundstandort von Kaufland, Aldi und Lidl an der Wilhelmstraße handeln. Darüber hinaus stehen mit Lidl in Pelkum sowie den östlich gelegenen Lebensmittelmärkten weitere Einkaufsalternativen zur Verfügung.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) somit wie folgt dar:

⁴ inkl. Bäckerei und Kiosk im Vorkassenbereich

Abbildung 10: Relevante nahversorgungsrelevante Angebotssituation

Standort	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Stadtbezirk Hamm-Pelkum, davon:	3.780	21,9
Stadtbezirkszentrum (v.a. Edeka, Aldi, Netto)	2.910	16,4
Grundversorgungsstandort Alt-Pelkum (v.a. Lidl)	780	4,8
Selmigerheide/ Lohausenholz	< 100	0,7
Sonstige Lagen, davon:	11.620	55,9
Fachmarktzentrum Wilhelmstr. (v.a. Kaufland, Lidl, Aldi)	5.220	25,7
Grundversorgungsstandorte Berge/ Westtünen (v.a. Rewe, Netto)	2.520	9,4
Streulagen Rhynern/ Hammer Süden (v.a. Netto, Kaufland, Aldi)	3.890	20,8
Untersuchungsraum insgesamt	15.400	77,8

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Siedlungsbereich, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der Planstandort eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁵
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Standortkommune.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für den zu untersuchenden Netto-Markt sind folgende Faktoren für die Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des Einzugsgebietes grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.

⁵ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

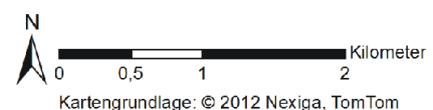
- Der Planstandort nimmt innerhalb des Siedlungskörpers von Selmigerheide eine integrierte Lage abseits hochfrequentierter, überörtlich bedeutsamer Straßen ein und wird auch vor diesem Hintergrund keine weiträumige Ausstrahlung entfalten können.
- Da sich die in den umliegenden Ortslagen Pelkum, Wiescherhöfen und Daberg lebende Bevölkerung entweder wohnortnah versorgen oder auf gleichem bzw. schnellerem Wege attraktivere Angebotsstandorte aufsuchen kann, ist hier keine Orientierung auf das in Selmigerheide geplante Angebot anzunehmen.
- Die nächstgelegenen Netto-Filialen in Wiescherhöfen, Rhynern, Hamm-Mitte und Westtünnen begrenzen die Ausstrahlkraft des geplanten Netto-Marktes zusätzlich (Eigenkonkurrenz).

Abbildung 11: Perspektivisches Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

- Kerneinzugsgebiet
- - - - - Erweitertes Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Nexiga 2012

Die geplante Netto-Filiale wird demnach vor allem lokale Versorgungsfunktionen übernehmen. Durch die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird dieser Sachverhalt nochmals verstärkt.

Unter Berücksichtigung der vorab beschriebenen Kriterien lässt sich aus Gutachtersicht somit folgendes Einzugsgebiet mit zwei Zonen abgrenzen:

- Das **Kerneinzugsgebiet** der Netto-Filiale wird die in Selmigerheide lebende Bevölkerung umfassen (insgesamt rd. 3.965 Personen).⁶ Denn hier wird der geplante Netto-Markt zukünftig den wesentlichen Träger der wohnortnahen Versorgung darstellen.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst im Wesentlichen die nahegelegene Ortschaft Lohausenholz, die ebenfalls über keine umfassenden Nahversorgungsstrukturen verfügt. Auch für die östlich gelegenen Ortslagen (v.a. Bauckloh) wird der geplante Lebensmittelmarkt einen nahegelegenen und verkehrlich gut angebundenen (Nah-) Versorgungsstandort darstellen. Allerdings machen sich hier die umliegenden Konkurrenzstandorte (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl/ Wilhelmstraße; Kaufland, Aldi/ Hammer Süden, Rewe/ Berge) bemerkbar und werden mit einer geringeren Marktdurchdringung korrespondieren.
Hier leben in der Summe rd. 2.750 Personen.

Insgesamt umfasst das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens somit ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. **6.710 Einwohnern**.

Aufgrund siedlungsstruktureller und topographischer Zäsuren sowie der vorhandenen Angebote im weiteren Untersuchungsraum sind dem Einzugsgebiet keine weiteren Ortslagen zuzurechnen. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind zudem nur deutlich untergeordnet zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten, die vor allem aus den nächstgelegenen Wohnquartieren in Wiescherhöfen stammen werden. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Abbildung 12: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

	Kaufkraft		
	Einwohner	Pro Kopf in €	Insg. in Mio. €
Kerneinzugsgebiet (Selmigerheide)	3.965	2.420	9,6
Erweitertes Einzugsgebiet (Lohausenholz, Bauckloh)	2.746	2.420	6,6
Einzugsgebiet insg.	6.711	2.420	16,2

Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung der MB-Research-Kaufkraftkennziffern; Einwohner nach Baublöcken zum 31.12.2015, Stadt Hamm
Rundungsdifferenzen möglich

⁶ Aufgrund der ebenfalls am Standort geplanten Wohnbebauung (insgesamt rd. 55 Wohneinheiten) dürfte die Einwohnerzahl im Kerneinzugsgebiet Selmigerheide perspektivisch um rd. 100 – 150 Personen ansteigen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 2.575 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Stadt Hamm (MB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Stadt Hamm liegt bei rd. 94 und somit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. **16 Mio. €** im Jahr zur Verfügung, wovon der weit überwiegende Teil (rd. 10 Mio. €) auf das Kerneinzugsgebiet entfällt.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet werden die durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Umsätze prognostiziert. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung hängt zunächst von der Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Hybrid-Discounter) sowie des Betreibers und der Größe des Lebensmittelmarktes (rd. 1.046 m²) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Laut aktueller Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe – in Kooperation mit dem Marktforschungsinstitut GfK sowie des Immobiliendienstleisters CBRE - beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines Lebensmittel-Discountmarktes im Netto-Filialnetz rd. 3,1 Mio. € (Brutto).⁷
- Im Discountsegment werden für Neubauten seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen, wobei Verkaufsflächengrößen von rd. 800 m² immer seltener realisiert werden. In Selmigerheide wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.046 m² projektiert – eine Größenordnung, die somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung im unteren Mittelfeld moderner Lebensmittel-Discounter rangiert.
- Kundenfrequenzstarke Einzelhandelsbetriebe, von denen das Planvorhaben profitieren könnte, sind im Umfeld des Planstandorts nicht vorzufinden.
- Da sich der Standortbereich des Netto-Marktes zudem nicht an einer überörtlich bedeutsamen Straße befindet, sind für das Planvorhaben keine hohen Streuumsätze zu erwarten.
- Insbesondere für die im Kerneinzugsgebiet (=Selmigerheide) lebende Bevölkerung wird der Lebensmittelmarkt den wesentlichen Träger der Nahversorger darstellen und eine entsprechend hohe Marktdurchdringung erreichen können. Hier steht eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 10 Mio. € zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung vorab genannter Aspekte gehen die Gutachter davon aus, dass der geplante Netto-Lebensmittelmarkt eine **Umsatzleistung** von rd. **3,6 Mio. €** erwirtschaften kann („**Real-Case**“).

Im Sinne eines „**Worst-Case**“-Szenarios wird dieser Wert um rd. 15 – 20 % überzeichnet, so dass eine Umsatzgröße von insgesamt rd. **4,2 Mio. €** in die Untersuchung eingestellt wird. Damit wird der untersuchte Umsatz rd. 35 % über der filialeigenen, durchschnittlichen Umsatzleistung liegen und ist auch vor diesem Hintergrund als „**Worst-Case**“ zu betrachten.

⁷ Vgl. Retail Real Estate Report 2015/2016 der Hahn Gruppe in Zusammenarbeit mit der GfK und CBRE; Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2014; S. 23

Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,8 Mio. € und auf die Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die in der Regel wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Abbildung 13: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Sortiment	Umsatzerwartung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,8
Sonstige Sortimente	0,4
Summe	4,2

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Da die Aktionswaren des Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechseln, sind Zuordnungen von Verkaufsflächen und Umsätzen auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen ca. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment Elektronik / Unterhaltungselektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich. Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Untersuchung unterzogen.

Mit rd. 3,8 Mio. € von rd. 4,2 Mio. € liegt der Angebotsschwerpunkt der geplanten Netto-Filiale eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). In der folgenden Tabelle sind die Umsatzerwartungen des Marktes und die Kaufkraftbindungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Insgesamt wird die geplante Netto-Filiale rd. 2,4 Mio. € des prognostizierten Umsatzes mit in Selmigerheide lebenden Personen erwirtschaften, für die der Netto-Markt zukünftig den einzigen Lebensmittelmarkt im Kernort darstellen wird. Somit werden mehr als zwei Drittel des prognostizierten Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet generiert, was die versorgungsbezogene Bedeutung des Untersuchungsvorhabens für die in Selmigerheide lebende Bevölkerung nochmals verdeutlicht.

Dabei wird der geplante Netto-Markt rd. 25 % des im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials binden können.

Aus dem erweiterten Einzugsgebiet wird eine Umsatzgröße von rd. 1 Mio. € stammen und hier mit einer durchschnittlichen Bindungsquote von rd. 15 % korrespondieren; einer höheren Marktdurchdringung in diesem Teilbereich des Einzugsgebietes stehen die umliegenden, alternativ zu erreichenden Angebotsstandorte entgegen.

Abbildung 14: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Umsatzherkunftsgebiete	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft	Kaufkraftbindung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet (Selmigerheide)	2,4	64	9,6	25
Erweitertes Einzugsgebiet (Lohausenholz, Bauckloh)	1,0	26	6,6	15
Einzugsgebiet insg.	3,4	90	16,2	21
diffuse Zuflüsse	0,4	10	./.	./.
Gesamt	3,8	100	./.	./.

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: eigene Prognose und Berechnungen

Wie vorab dargelegt, ist am Standort nur untergeordnet von diffusen Zuflüssen auszugehen. Diese werden sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig auf rd. 0,4 Mio. € belaufen und dürften vor allem aus den nahegelegenen Wohnquartieren in Wiescherhöfen stammen.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Sortimentsumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen. Denn dieser kann Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie discountorientierte Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Aber auch größere Vollsortimenter mit umfangreichem Eigenmarkenanteil im unteren Preissegment stehen verstärkt in Wettbewerbsbeziehungen zu Lebensmittel-Discountern. Dies umso mehr, wenn es sich um Soft- oder Hybrid-Discounter mit umfangreichen Markenprodukten und einer insgesamt höheren Artikelzahl handelt, wie es auch bei Netto der Fall ist.
- Grundsätzlich wird mit zunehmender Entfernung zwischen den Wettbewerbern und dem Projektstandort die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte abnehmen. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Der geplante Netto-Markt wird vornehmlich der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen. Vor dem Hintergrund des ausgeprägten Versorgungsdefizites innerhalb des Einzugsgebietes wird das Planvorhaben folglich insbesondere mit den Anbietern konkurrieren, die aktuell aufgesucht werden und von entsprechenden Mehrumsätzen profitieren.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des Netto-Marktes und den damit einhergehenden zu erwartenden Umsatzverlagerungen nach der BBE-Prognose folgende Konsequenzen:

Mit rd. 3,5 Mio. € wird der weit überwiegende Teil der im Zuge der geplanten Netto-Filiale stattfindenden Umverlagerungen **innerhalb** des **Untersuchungsraumes** erfolgen und hier mit einer durchschnittlichen Umsatzreduzierung in Höhe von rd. 5 % korrespondieren.

**Abbildung 15: Umverteilungseffekte des Planvorhabens
in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten**

Standort	Umsatz in Mio. €	Umsatzverteilung	
		in Mio. €	in %
Stadtbezirk Hamm-Pelkum, davon:	21,9	1,9	9
Stadtbezirkszentrum (v.a. Edeka, Aldi, Netto)	16,4	1,8	11
Grundversorgungsstandort Alt-Pelkum (v.a. Lidl)	4,8	0,1	2
Selmigerheide/ Lohausenholz	0,7	*	*
Sonstige Lagen, davon:	55,9	1,6	3
Fachmarktzentrum Wilhelmstr. (v.a. Kaufland, Lidl, Aldi)	25,7	0,9	4
Grundversorgungsstandorte Berge/ Westtünen (v.a. Rewe, Netto)	9,4	0,3	3
Streulagen Rhynern/ Hammer Süden (v.a. Netto, Kaufland, Aldi)	20,8	0,4	2
Untersuchungsraum insgesamt	77,8	3,5	5
Diffuse Umverteilung	-	0,3	-
Umverteilungseffekte insgesamt	-	3,8	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
* marginal; < 0,05 Mio. € bzw. < 0,5 %

Die drei im Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto stellen dabei den nächstgelegenen Angebotsstandort nahversorgungsrelevanter Sortimente in räumlicher Nähe dar und werden derzeit einen Großteil der in Selmigerheide vorhandenen Kaufkraft binden können. Im Zuge der projektierten Einzelhandelsentwicklung werden diese demnach die höchsten Umsatzeinbußen zu verzeichnen haben.

Nach Marktzutritt von Netto und den damit einhergehenden Umverlagerungen (rd. 1,8 Mio. €) werden die dort ansässigen relevanten Wettbewerber allerdings immer noch durchschnittliche (Edeka-Supermarkt, Aldi) bis leicht unterdurchschnittliche (Netto) Filialumsätze erwirtschaften können. Die Betriebsaufgabe einer dieser Marktteilnehmer ist somit – trotz Wettbewerbsverschärfung – nicht zu erwarten.

Eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 0,9 Mio. € wird gegenüber dem autokundenorientierten Fachmarktstandort an der Wilhelmstraße umverteilt werden. Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten von maximal 4 % werden allerdings keine geschäftsgefährdenden Größenordnungen erreicht.

Gleiches gilt für die in den umliegenden Grundversorgungsstandorten Berge (Rewe), Westtünnen (Netto) und Alt-Pelkum (Lidl) ansässigen Lebensmittelmärkte, die Umverlagerungen von maximal 2 -3 % hinzunehmen haben.

Auch die an sonstigen Standorten gelegenen Wettbewerber (u.a. Netto/ Rhyern; Kaufland, Aldi/ Hammer Süden) werden nur von geringen Umsatzeinbußen betroffen sein.

Sonstige Anbieter werden nur marginal von dem Planvorhaben tangiert. Dies gilt ebenfalls für den im Grundversorgungsstandort Lohausenholz ansässigen Anbieter „Dies und Mehr“. Dieser verfügt über eine feste Stammkundschaft und versorgt die Wohnbevölkerung im Bereich Lohausenholz mit Gütern des täglichen Bedarfs. Mit einer Verkaufsfläche in Höhe von etwa 40 m² ist er jedoch nicht mit einem qualifizierten Nahversorgungskonzept wie etwa dem des geplanten Hybrid-Discounter zu vergleichen. Weder hinsichtlich der Angebotsausrichtung, noch hinsichtlich der Zielkundenausrichtung sind diese beiden Vertriebskonzepte miteinander zu vergleichen und stehen vor diesem Hintergrund nicht in direktem Wettbewerb zueinander. Umverteilungseffekte zu Lasten des Anbieters „Dies und Mehr“ sind nicht in signifikanter Höhe nachzuweisen.

Gegenüber Wettbewerbsbetrieben **außerhalb** des Untersuchungsraumes ergeben sich Umsatzzulenkungen in einer Höhe von insg. rd. 0,3 Mio. €.

Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen sowie der Vielzahl dort vorhandener Wettbewerber sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in geschäftsgefährdender Höhe aber grundsätzlich auszuschließen.

6.3 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung der Planvorhaben gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine große Bedeutung haben.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Als Hybrid-Discounter positioniert sich die Firma Netto zwischen herkömmlichen Discountern und Vollsortimentern. Hierbei bietet sie Preise auf Discountniveau und trotzdem ein reichhaltiges Frische- und Markenangebot, so dass ein Netto-Lebensmittelmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

- Es wurde aufgezeigt, dass von dem im Worst-Case-Szenario maximal zu erwartenden Gesamtumsatz (rd. 4,2 Mio. €) etwa 3,8 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet werden. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens ist somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzustellen.
- Etwa zwei Drittel des zukünftigen Umsatzes wird dabei durch die in Selmigerheide lebende Bevölkerung getätigt, was die Nahversorgungsfunktion des Untersuchungsvorhabens verdeutlicht. Darüber hinaus wird das Planvorhaben die in den umliegenden, ebenfalls unterversorgten Ortslagen lebenden Personen ansprechen. Das Planvorhaben wird somit überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen.
- Einer weiträumigeren Ausstrahlung stehen sowohl die siedlungsstrukturellen/ topographischen Gegebenheiten als auch die Angebotssituation im weiteren Untersuchungsraum entgegen.
- Im Zuge der Wettbewerbsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass sowohl in Selmigerheide als auch dem benachbarten Lohaus Holz derzeit keine qualifizierten Nahversorgungsangebote vorgehalten werden. Die hier lebende Bevölkerung wird sich aktuell somit an umliegenden Angebotsstandorten versorgen (müssen).
Vor dem Hintergrund der defizitären Versorgungssituation ist der Ortsteil Selmigerheide im kommunalen Einzelhandelskonzept als „potenzieller Grundversorgungsstandort“ zur Aufnahme eigener Versorgungsstrukturen qualifiziert worden.
- Der in Selmigerheide geplante Lebensmittelmarkt wird somit ein bestehendes Versorgungsdefizit schließen und bestehende Kaufkraftabflüsse zukünftig wohnortnah binden können.
- Mit Marktzutritt des in Selmigerheide geplanten Netto-Marktes werden demnach vor allem die Wettbewerber von Umsatzeinbußen betroffen sein, die derzeit am stärksten von dem aufgezeigten Versorgungsdefizit profitieren und daher überdurchschnittliche Flächenleistungen generieren können. Hierbei handelt es sich vor allem um die im Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto. Mit Planrealisierung werden diese zukünftig auf ein durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Niveau zurückfallen. Die Betriebsaufgabe einer der Hauptwettbewerber ist nicht zu erwarten.
- Darüber hinaus konnte aufgezeigt werden, dass die Höhe der zu erwartenden Umverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum keine Dimensionen annehmen, die eine Gefährdung einzelner Wettbewerber erwarten lässt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung dienende Angebotsstandorte können demnach ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der nur geringen Umverlagerungen gegenüber Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes ist dort ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben eingeschränkt werden.
- Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, bei denen eine Umsatzleistung von rd. 0,4 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maße durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe ebenfalls nicht gefährdet wird.
- Im Fazit stellt das in Selmigerheide geplante Vorhaben eine sinnvolle Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung dar, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung erwarten lässt.

6.4 Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Der Bereich Selmigerheide ist im Kapitel 4.2 des kommunalen Einzelhandelskonzepts als potenzieller Grundversorgungsstandort definiert worden. Hier soll demnach eine wohnortnahe Versorgung für die rd. 3.965 Personen in Selmigerheide lebenden Personen stattfinden und auch langfristig gesichert werden.

Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist dieser Bereich deckungsgleich mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, aus dem rd. zwei Drittel der Gesamtumsatzleistung stammen. Der geplante Netto-Markt dient somit im Wesentlichen der Versorgung der lokalen Bevölkerung. Damit erfüllt der erweiterungswillige Netto-Markt die dem (potenziellen) „Grundversorgungsstandort Selmigerheide“ zugeordnete (Nah-)Versorgungsfunktion. Da für Grundversorgungsstandorte keine genaue Abgrenzung von privilegierten Ansiedlungsbereichen vorgenommen wurde, fügt sich das Planvorhaben demnach grundsätzlich in das vorgeschlagene Standortkonzept ein.

7 Fazit

- In integrierter Lage von Hamm-Selmigerheide soll auf einem an der Weetfelder Straße gelegenen Grundstück ein Netto Discountmarkt angesiedelt werden. Dieser ist auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.046 m² projektiert. Zusätzlich ist im Neubau ein Café mit Backwarenverkauf mit rd. 88 m² vorgesehen.
- Als Hybrid-Discounter positioniert sich der Netto-Lebensmittel-Discountmarkt zwischen den herkömmlichen Discountern und den Vollsortimentern. Hierbei bietet er Preise auf Discountniveau und trotzdem ein reichhaltiges Frische- und Markenangebot, so dass ein Netto-Lebensmittel-Discountmarkt umfassendere Nahversorgungsfunktionen als andere Lebensmittel-Discountmärkte (Hard-, Soft- / Marken-Discounter) übernehmen kann.
- Im Zuge der Wettbewerbsanalyse konnte aktuell eine nur unzureichende Versorgungsstruktur im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung aufgezeigt werden.
- Vor diesem Hintergrund ist Selmigerheide im kommunalen Einzelhandelskonzept (BBE 2010) als „potenzieller Grundversorgungsstandort“ zur Aufnahme eigener Nahversorgungsstrukturen vorgesehen worden.
- Für den geplanten Netto-Markt lässt sich - unter Berücksichtigung der umfangreichen Angebotsstrukturen im näheren Umfeld - ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die in Selmigerheide, Lohuserholz und Brauckhof lebenden Bewohner (insg. rd. 6.710 Einwohner) beschränkt.
Seine höchste Marktdurchdringung wird er dabei in Selmigerheide (=Kerneinzugsgebiet) erreichen, für die die geplante Netto-Filiale als einziger Lebensmittelmarkt den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellen wird.
- Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt rd. 16 Mio. € im Jahr zur Verfügung, davon rd. 10 Mio. € in Selmigerheide selbst.
- Es wurde aufgezeigt, dass von dem im Worst-Case-Szenario maximal zu erwartenden Gesamtumsatz (rd. 4,1 Mio. €) etwa 3,8 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet werden. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens ist somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzustellen.
- Darüber hinaus konnte in der vorstehenden Analyse aufgezeigt werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt fast ausschließlich lokale Versorgungsfunktionen für die in Selmigerheide bzw. für die in den unmittelbar angrenzenden Ortslagen – die derzeit ebenfalls über keine umfassende Nahversorgungsstrukturen verfügen - lebende Bevölkerung übernehmen wird. Der größte Umsatzanteil wird dabei mit den in Selmigerheide lebenden Personen getätigt.
- Mit Marktzutritt des in Selmigerheide geplanten Netto-Marktes werden vor allem die Wettbewerber von Umsatzeinbußen betroffen sein, die derzeit am stärksten von dem aufgezeigten Versorgungsdefizit profitieren und derzeit überdurchschnittliche Flächenleistungen generieren können. Mit Planrealisierung werden diese zukünftig auf ein durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Niveau zurückfallen. Die Betriebsaufgabe einer der Hauptwettbewerber ist nicht zu erwarten.
- Sonstige Wettbewerber werden einzelbetrieblich von nur geringen Umverteilungseffekten betroffen, so dass auch hier Betriebsgefährdungen in jedem Falle auszuschließen sind.
- Die im Falle des Planvorhabens zu erwartenden Umverlagerungen werden nach Auffassung der BBE Handelsberatung GmbH somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von

§ 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte entfalten.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber zu erwarten ist und demnach durch das Planvorhaben weder in der Stadt Hamm noch in Nachbarkommunen städtebaulich relevante Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen, für die wohnungsnahen Versorgung wichtigen Standorten hervorgerufen werden. Zudem konnte aufgezeigt werden, dass der in Selmigerheide gelegene Planstandort dem im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen „potenziellen Grundversorgungsstandort Selmigerheide“ zuzuordnen ist und somit standortseitig mit den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung übereinstimmt.

Der in Selmigerheide geplante Lebensmittelmarkt wird somit ein bestehendes Versorgungsdefizit schließen und bestehende Kaufkraftabflüsse zukünftig wohnortnah binden können.

Köln, im Februar 2016

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Ciuraj



i. V. Jörg Lehnerdt