

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadtplanungsamt Hamm
Sandra Dietz-Spindler
Gustav-Heinemann-Str. 10

59065 Hamm

Per E-Mail: Dietz-Spindler@Stadt.Hamm.de

Datum
19.06.2018

E-Mail
lehnerdt@bbe.de

Sekretariat
Helma Dupré

Ihr Ansprechpartner
Jörg Lehnerdt

Telefon
+49 221 789 41 161

E-Mail
dupré@bbe.de

Stellungnahme zum Vorhaben „Galerie Mensing“ in Hamm-Rhynern

Sehr geehrte Frau Dietz Spindler,

nach Durchsicht der Planunterlagen (Verwaltungsvorlage, B-Plan / VEP) lässt sich zur geplanten Verlagerung der Galerie Mensing aus unserer Sicht Folgendes feststellen:

- Es handelt sich um die Verlagerung eines mit rd. 2.000 m² (bisher) bzw. 1.400 m² (auch zukünftig) großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Von daher ist die Planung eines Sondergebietes erforderlich und vorgesehen. Der Altstandort soll offenbar überplant werden, wobei zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Zukunft ausgeschlossen werden.
- Nach der aktuell gültigen „Hammer Sortimentsliste“ (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2010 - EHK) ist das angebotene Sortiment der Galerie Mensing (Kunstgegenstände / Bilder) als zentrenrelevant einzustufen, so dass eine Ansiedlung zunächst der generellen Zielsetzung des EHK widerspricht, solche Betriebe bevorzugt in der City oder in den Stadtbezirkszentren anzusiedeln.
- Allerdings legen die aktuelle Präsentation und die Selbstdarstellung des Betreibers (www.galerie-mensing.de) die Einschätzung nahe, dass das angebotene gehobene Sortimentsniveau und die damit angesprochene Zielgruppe nicht mit den ansonsten in Hamm ansässigen Anbietern dieser Sortimentsgruppe vergleichbar sind. Vielmehr spricht die relative Exklusivität gegen ein ausgeprägtes Wettbewerbsverhältnis insbesondere zu den Anbietern Helbing (City), Kley und Finke (beide Rhynern).
- Im Rahmen der Verlagerung soll die Galerie Mensing ihre Präsentationsfläche (Verkaufsfläche im baurechtlichen Sinn) deutlich verkleinern, sodass nach den üblichen Indikatoren (Flächenleistung) keine Umsatzsteigerung, sondern tendenziell ein Umsatzrückgang zu erwarten wäre. Unter „Worst-Case“-Annahmen könnte es allenfalls sein, dass die verbesserte Wahrnehmbarkeit an der Werler Straße diesen Effekt kompensiert und der Um-

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160

Fax +49 221 78941-169

E-Mail info@bbe.de

Web www.bbe.de

Hauptsitz

Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer

BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München

BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München

Hamburg

Köln

Leipzig

Erfurt

satz auch auf kleinerer Fläche in vergleichbarer Dimension realisiert werden kann. Die vermutlich aus einem überregionalen Einzugsgebiet stammenden Kunden werden ihre Orientierung auf die Galerie Mensing infolge der kleinräumigen Verlagerung kaum ändern, sodass der generierte Umsatz nahezu vollständig an den neuen Standort „mitgenommen“ wird. Zusätzliche Umsätze können nur in begrenztem Umfang aufgrund der verbesserten Wahrnehmbarkeit erwartet werden, sondern hängen vermutlich stärker von allgemeinen Trends (Kunstmarkt) und den Marketingaktivitäten des Unternehmens ab.

- Die enge Fokussierung und das gehobene Niveau des Anbieters legen außerdem nahe, dass es entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO trotz der Großflächigkeit nicht zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder Stadtbezirkszentren kommen kann. Insofern kann bei einer vertiefenden Analyse des Sortiments und der Kundenstrukturen vermutlich eine betriebliche „Atypik“ nachgewiesen werden.
- Einzugsgebiet und Zielgruppe überschneiden sich wohl auch nur in geringem Umfang mit dem benachbarten Netto-Markt und dem Möbelkompetenzzentrum Finke, obwohl Netto unmittelbar angrenzt und Finke auf Randsortimentflächen zumindest im baurechtlichen Sinn vergleichbare Sortimente anbietet.
- Von daher ist das Vorhaben wohl doch mit der allgemeinen Zielsetzung des beschlossenen EHK vereinbar, die Haupt- und Nebenzentren zu schützen und zu attraktivieren. Auch können Widersprüche zur Zielsetzung der aktuell erarbeiteten 2. Fortschreibung des EHK nicht erkannt werden.

Die hiermit vorgenommene Einschätzung kann eine ausführliche Auswirkungsanalyse nicht ersetzen, die ggf. im Planverfahren eingefordert wird. Hierbei wäre u.a. eine detaillierte Betrachtung der „Sortimentsverwandschaft“ zu Finke und eine individuelle Auseinandersetzung mit dem Geschäftsmodell der Galerie Mensing und der sich daraus ergebenden Ausstrahlung und Umsatzleistung zu erarbeiten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Jörg Lehnerdt
Leiter Niederlassung Köln