

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines MÖMAX-Standortes in Hamm

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
Dr. Fabian Schubert

21. August 2018

Im Auftrag von:

Stadt Hamm
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	9
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume	14
4.2.1 Sortimentsbereich Möbel	14
4.2.2 Sortimentsbereich Randsortimente	16
4.3 Angebotsanalyse	19
4.4 Nachfrageanalyse	26
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente	32
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	51
5 Marktposition des Planvorhabens	54
5.1 Umsatzprognose	54
5.2 Bedeutung des Planvorhabens für den Standort Hamm	56
6 Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung	58
6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm)	58
6.2 Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	60
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	62
6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	63
6.4.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	63
6.4.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	73
7 Zusammenfassung	77
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I

Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
EHK.....	Einzelhandelskonzept
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
GPK	Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik
HBT.....	Warengruppe Haus-, Bett-, Tischwäsche
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
REHK.....	Regionales Einzelhandelskonzept
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Hamm (Stadtteil Hamm-Heessen) ist am ehemaligen Standort des Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße die Ansiedlung eines Möbelmarktes (MÖMAX) mit 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche geplant.

Die Stadt Hamm hat Stadt + Handel beauftragt, die zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Planvorhabens auf Basis einer Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen. Berücksichtigung findet hierbei auch die im Jahr 2015 bereits erfolgte Ansiedlung des regional bedeutsamen Möbelanbieters Finke im Hammer Stadtgebiet.

In diesem Kontext sind für die Ansiedlung des Möbelmarktes (MÖMAX) folgende Aspekte zu behandeln:

- Standort- und Projektbeschreibung;
- Darstellung der Wettbewerbssituation;
- Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung unter Berücksichtigung der Ansiedlung des Möbelhauses Finke (Bestandsbetrieb):
 - Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Hauptsortiments Möbel auf den Gesamtstandort Hamm sowie die im Untersuchungsraum Möbel (Hauptsortiment) gelegenen Kommunen;
 - Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der zentrenrelevanten MÖMAX-Randsortimente auf die Versorgungszentren Hamm-Mitte, Hamm-Heessen und Hamm-Bockum-Hövel sowie auf die zentralen Versorgungsgebiete der Kommunen im Untersuchungsraum Randsortimente.
- Zusammenfassung sowie Darstellung und Bewertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens MÖMAX im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2013¹.
- Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm².
- Einordnung des Planvorhabens in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)³.

¹ Nachfolgend abgekürzt REHK 2013.

² Nachfolgend abgekürzt EHK Hamm 2010.

³ Nachfolgend abgekürzt LEP NRW 2017.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 11/2017;
- Angaben des Auftraggebers zu den Planvorhaben.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte sowohl für das Hauptsortiment Möbel, als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens die Abgrenzung eines in der Dimensionierung variierenden Untersuchungsraumes. Die Differenzierung der Untersuchungsräume nach Haupt- und Randsortiment wurde vorgenommen, um die unterschiedliche Ausstrahlungsreichweite der betrachteten Sortimente bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (vgl. Kapitel 4.2).

Aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit regionaler Ausstrahlung, ist der Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Möbel großräumig zu fassen.

Die Randsortimente in dem geplanten Möbelhaus werden gegenüber dem Sortiment Möbel ein deutlich geringeres Einzugsgebiet aufweisen. Entsprechende Erkenntnisse liegen Stadt + Handel aus einer primärstatistischen Erfassung zur Kundenherkunft in unterschiedlichen Möbelhäusern in einer dem Großraum östliches Ruhrgebiet vergleichbaren Region⁴ vor.

Somit ist für das Hauptsortiment Möbel und für die Randsortimente von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands fand im November 2017 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den beiden Untersuchungsräumen statt.

Im Untersuchungsraum Möbel (Hauptsortiment) erfolgte eine Erfassung:

- aller großflächigen Angebotsstandorte mit dem Hauptsortiment Möbel (mind. 800 m² GVKF).

Im Untersuchungsraum Randsortimente (Teilbereich des Untersuchungsraumes Hauptsortiment) erfolgte eine Erfassung:

- des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hamm-Mitte, Hamm-Heessen, Hamm-Bockum-Hövel sowie in den

⁴ Kundenbefragung Stadt + Handel in 3 Möbelhäusern im Ruhrgebiet 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, n = 1.800 Kunden.

zentralen Versorgungsbereichen der Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente;

- des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment innerhalb der ausgewiesenen Sonder-/ Ergänzungsstandorte Hamms;
- des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Nebensortiment von Bau- und Gartenmärkten.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppen:

- Möbel⁵,
- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren⁶,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)⁷,
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)⁸,
- Kurzwaren⁹,
- Leuchten/Lampen¹⁰,

für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Weitere nicht explizit angeführte, nach der Hammer Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestufte Randsortimente¹¹ des Vorhabens weisen nur eine geringe sortimentspezifische Verkaufsflächenausprägung in der Vorhabenplanung auf. Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen dieser Sortimente werden daher verbal-argumentativ diskutiert und bewertet.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

⁵ Nicht zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen der Untersuchungsräume.

⁶ Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

⁷ Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

⁸ Zentrenrelevant in Ahlen, Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen, Sendenhorst, Werne (nicht in Hamm).

⁹ Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

¹⁰ Zentrenrelevant in Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen, Sendenhorst (nicht in Hamm).

¹¹ Bettwaren, Matratzen, Teppiche.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in den Untersuchungsräumen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund der gewählten Methodik (s.o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen der Untersuchungsräume), des z.T. zeitlichen Versatzes sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen zu den Angaben in den kommunalen Einzelhandelskonzepten ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹². Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbele Einzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern¹³ aus dem Jahr 2017 für die Kommunen in den Untersuchungsräumen sowie auf den vom IT NRW¹⁴ veröffentlichten Einwohnerzahlen und Einwohnerprognosen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

¹² Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

¹³ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2017.

¹⁴ Einwohnerzahlen (30.06.2016) und Einwohnerprognosen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁵ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Planvorhaben, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

¹⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Möbel-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 30.06.2016) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Möbel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für die Sortimentsbereiche Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz), Leuchten/Lampen wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Kurzwaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine deutlich negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁶. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

3 Beschreibung Planvorhaben

In der Stadt Hamm (Stadtteil Hamm-Heessen) ist am ehemaligen Standort des Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße die Ansiedlung eines Möbelmarktes (MÖMAX) mit 7.000 m² Verkaufsfläche geplant. Es erfolgt somit eine Nachnutzung des Praktiker Baumarktes durch ein Planvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

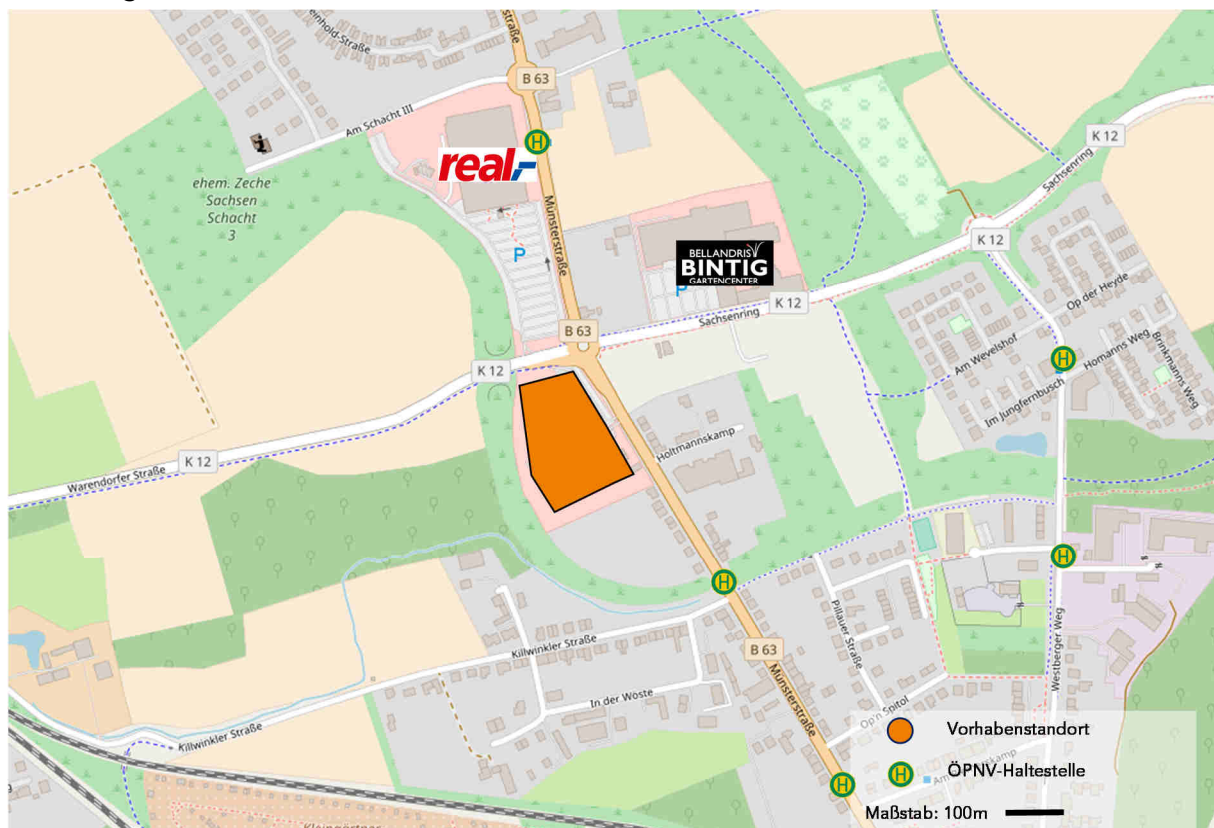
3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort der geplanten Mömax-Ansiedlung befindet sich an der an der Ecke Münsterstraße (B 63)/Warendorfer Straße. Mit der Ansiedlung des Möbelhauses ist eine Nachnutzung und Erweiterung der am Standort bestehenden Immobilie des ehemaligen Praktiker-Baumarktes geplant.

Das Standortumfeld ist durch weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter Bintig, Weingalerie, real, Autohaus) geprägt. Südlich und östlich des Vorhabenstandorts schließen aufgelockerte Wohnbebauung und westlich des Standorts Grünflächen an.

Nach dem EHK Hamm 2010 ist der Vorhabenstandort Bestandteil des Ergänzungsstandorts Münsterstraße/Sachsenring.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Süd nach Nord verlaufende B 63 (Münsterstraße) sowie über die Warendorfer Straße und den Sachsenring. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestellen Killwinkel und Schotte.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Hammer Innenstadtzentrum (rd. 2,6 km), das Nebenzentrum Bockum-Hövel (rd. 2,7 km) sowie das Nebenzentrum Heessen (rd. 4,1 km).

Die nächstgelegenen Wettbewerber im Hauptsortiment Möbel sind der südlich des Vorhabenstandorts befindliche Polster Aktuell (rd. 1,4 km) und der östlich gelegene Möbel Boss (rd. 2,8 km) (vgl. Abbildung 3).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei den Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens befindet sich im Bereich Möbel. Ergänzt wird das Hauptsortiment durch z.T. zentrenrelevante Randsortimente.

Der avisierte Möbelmarkt weist eine Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² auf. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF <u>Planung</u> in %	VKF <u>Planung</u> in m ²
Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment		
Möbel	71	4.953
Zentrenrelevante Randsortimente		
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	5	350
Haus-/Bett-/Tischwäsche	4	300
Kurzwaren	1	50
Nicht zentrenrelevante Randsortimente		
Heimtextilien	6	400
Lampen/Leuchten	5	350
Sonstige Sortimente (u.a. Bettwaren, Matratzen, Teppiche)	8	597
Gesamt		7.000

Quelle: Angaben des Auftraggebers; Einstufungen der Sortimente als zentrenrelevant/nicht zentrenrelevant nach der Hammer Sortimentsliste (vgl. EHK Hamm 2010).

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² projektiert. Die Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel betragen nach Realisierung des Planvorhabens 4.953 m².

Nach dem EHK Hamm 2010 sind die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT) und Kurzwaren zentrenrelevant. Die Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten betragen zusammen maximal 700 m², also rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens.

Die Sortimentsbereiche Heimtextilien und Lampen/Leuchten sind in einigen Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente zentrenrelevant, daher werden diese beiden Sortimentsbereiche im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ebenfalls tiefergehend betrachtet.

In den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen werden für das Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren 350 m², im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche 300 m², im Sortimentsbereich Kurzwaren 50 m², im Sortimentsbereich Heimtextilien 400 m² und im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten 350 m² projektiert.

In den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von 597 m² projektiert. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen, in Hamm nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

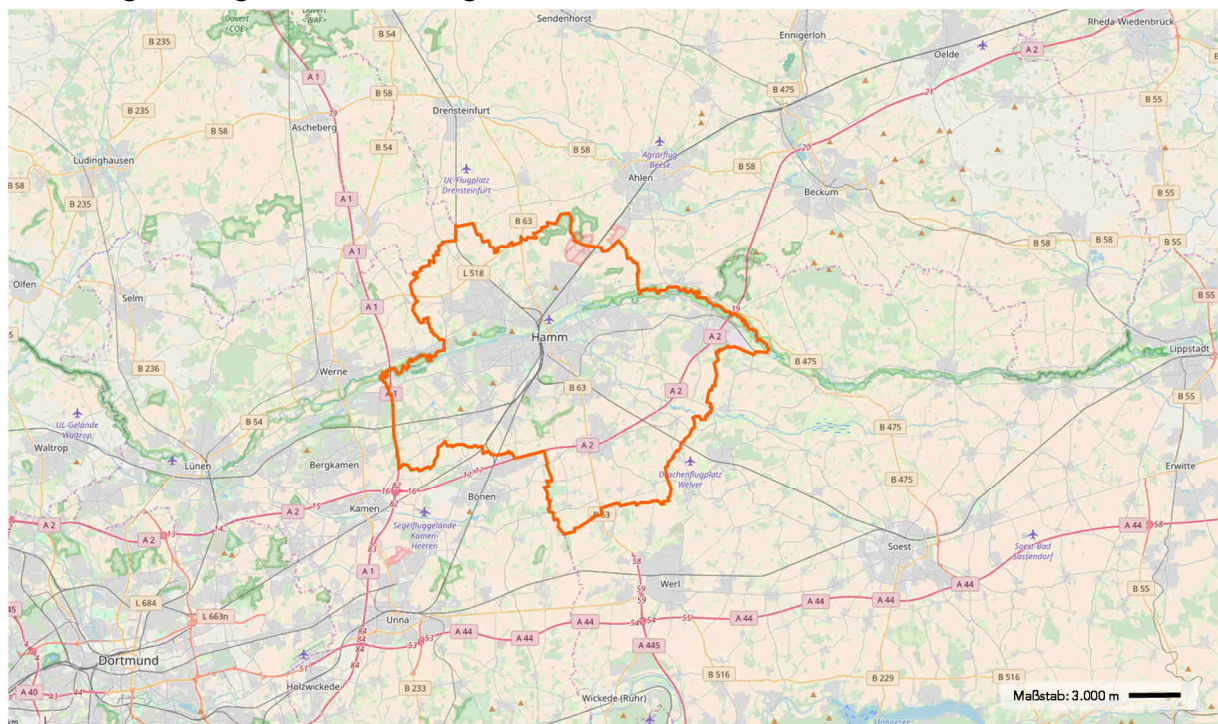
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Die kreisfreie Stadt Hamm ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Dortmund (rd. 39 km südwestlich) sowie Münster (rd. 39 km nordwestlich). Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Werl (rd. 16 km südlich), Soest (rd. 27 km südöstlich), Beckum (rd. 21 km nordöstlich), Ahlen (rd. 16 km nördlich), Werne (rd. 16 km westlich), Bergkamen (rd. 16 km südwestlich), Kamen (rd. 16 km südwestlich) und Unna (rd. 20 km südwestlich).

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Hamm ist über die B63 an die Autobahn A2 (Ausfahrt 18 Kamen) sowie über die L518 bzw. L 736 an die Autobahn A1 (Ausfahrt 80 Hamm-Bockum/Werne bzw. Ausfahrt 81 Hamm/Bergkamen) als auch an die umliegend Kommunen über weitere Landes- und Kreisstraßen sehr gut angebunden.

Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über den Bahnhof Hamm (Westf.), von dort bestehen Verbindungen mit ICE-Zügen in Richtung Düsseldorf/Köln/Frankfurt (Main) bzw.

Hannover/ Berlin sowie weitere Anbindungen durch IC-Züge und durch Regionalbahnen. Über die Bahnhöfe Bockum-Hövel und Heessen besteht über den Regionalverkehr ebenfalls Anbindung an das Bahnnetz. Durch örtliche und regionale Buslinien besteht wird die Kommune selbst für den ÖPNV erschlossen und Verbindungen in die nahe gelegenen Grund- und Mittelzentren sowie überregional sichergestellt.

In der Stadt Hamm leben 179.565 Einwohner¹⁷. Die Stadt Hamm gliedert sich in sieben Stadtbezirke auf, welche wiederum in 29 statistische Bezirke unterteilt sind. Die beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind der Stadtbezirk Mitte (35.913 Einwohner) und der Stadtbezirk Bockum-Hövel (35.195 Einwohner).

Tabelle 2: Bevölkerung in Hamm nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil *
Bockum-Hövel	35.195	19,6
Heessen	23.882	13,3
Herringen	20.111	11,2
Mitte	35.913	20,0
Pelkum	19.034	10,6
Rhynern	18.316	10,2
Uentrop	27.114	15,1
Hamm gesamt	179.565	100

Quelle: Eigene Berechnungen nach IT NRW (Stand: 30.06.2016) auf Grundlage Stadt Hamm – Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung Statistik und Wahlen

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nach der Bevölkerungsprognose des IT NRW wird in der Stadt Hamm bis Ende 2021 mit einer insgesamt leicht positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet¹⁸. Für die weiteren Kommunen der Untersuchungsräume werden zum Teil Bevölkerungszugewinne, zum Teil Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2021 prognostiziert. Während in Ascheberg, Dortmund, Drensteinfurt, Ense, Lippstadt, Möhnsee, Sendenhorst und Soest Bevölkerungszunahmen erwartet werden, werden in Ahlen, Anröchte, Arnsberg, Bad Sassendorf, Beckum, Bergkamen, Bönen, Erwitte, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lippetal, Lünen, Menden, Nordkirchen, Selm, Unna, Wadersloh, Werl, Werne, Wickede und Welter mit Bevölkerungsabnahmen gerechnet¹⁹. Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum (Möbel) ein leichter Bevölkerungsverlust prognostiziert.

¹⁷ IT NRW (Stand: 30.06.2016).

¹⁸ IT.NRW (2017): Bevölkerungsvorausberechnungen kreisfreie Städte und Kreise NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014).

¹⁹ IT.NRW (2017): Bevölkerungsvorausberechnungen Gemeinden und kreisfreie Städte NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Hamm sowie in die Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und indirekte Umfeld einzuordnen. Nachfolgend werden die zwischen dem Hauptsortiment Möbel und den Randsortimenten in der räumlichen Ausdehnung differierenden Einzugsgebiete des Planvorhabens (= Untersuchungsräume) abgeleitet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Die aufgezeigten Einzugsgebiete enden deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Diese Gebiete sind nicht zu den Einzugsgebieten zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfährt das jeweilige Einzugsgebiet des Vorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Bei der nachfolgenden Abgrenzung der Untersuchungsräume bzw. der perspektivischen Einzugsgebiete nach Zonen haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

4.2.1 Sortimentsbereich Möbel

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, und der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit z. T. regionaler Ausstrahlung in Hamm, ist der Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel des Vorhabens großräumig zu fassen. Der

nachfolgend dargestellte Untersuchungsraum entspricht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens.

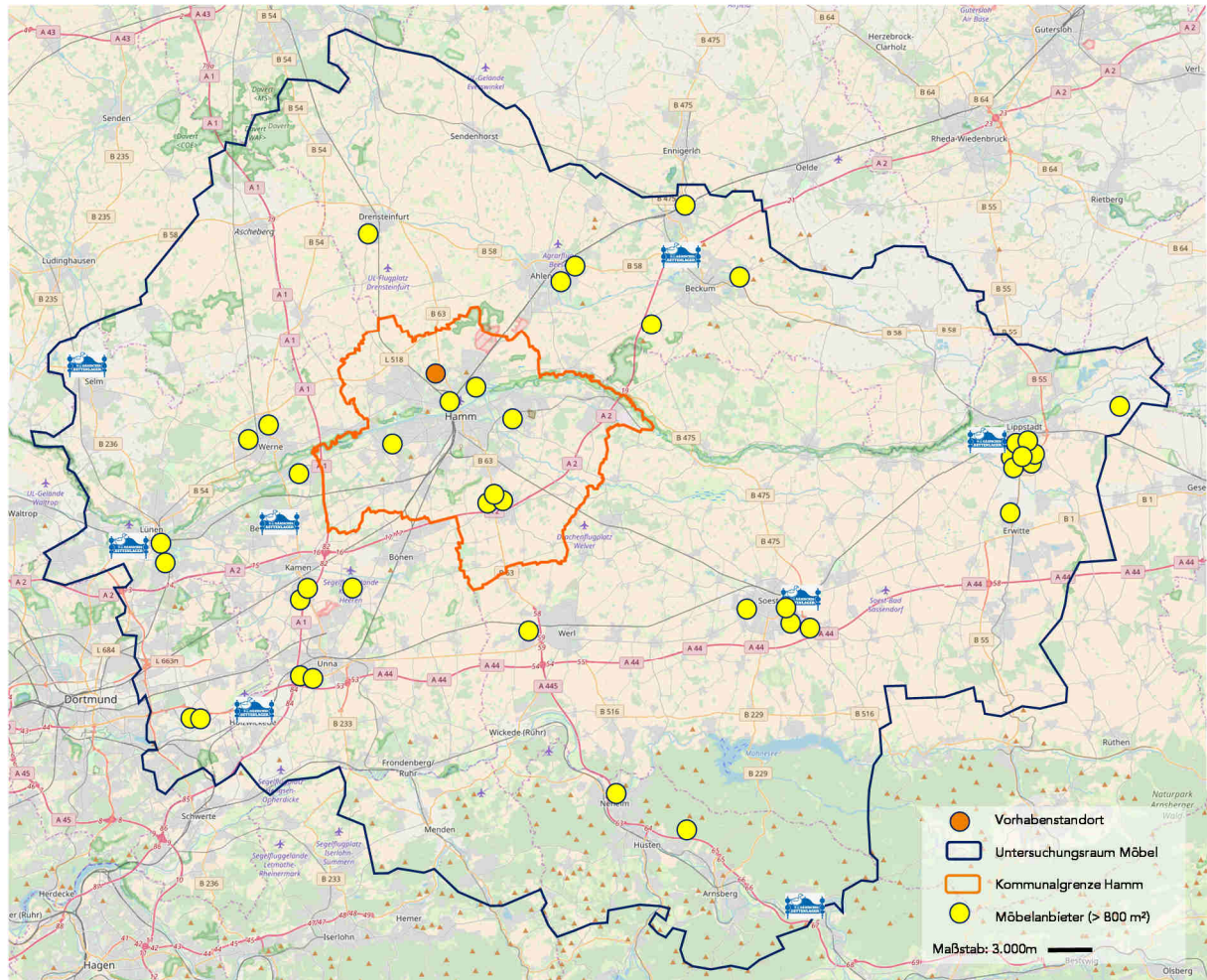
Der Untersuchungsraum umfasst das Stadtgebiet von Hamm sowie die Kommunen Ahlen, Anröchte, Arnsberg, Ascheberg, Bad Sassendorf, Beckum, Bergkamen, Bönen, Dortmund (nord-östliche Stadtteile), Drensteinfurt, Ense, Erwitte, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lippetal, Lippstadt, Lünen, Menden, Möhnsee, Nordkirchen, Selm, Sendenhorst, Soest, Unna, Wadersloh, Welter, Werl, Werne und Wickede.

Aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen (Häufung von systemgleichen und systemähnlichen Betrieben) im Westen (Dortmund), Süden (insb. Kamen, Unna, Werl) und Osten (Soest, Lippstadt) ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in diesen Richtungen nicht anzunehmen. Im Norden erfährt der Untersuchungsraum eine Begrenzung durch Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Wettbewerbsstrukturen der Stadt Münster.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation lässt sich der in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel (=Einzugsgebiet) ableiten; in dieser sind die strukturprägenden Wettbewerber (Hauptsortiment Möbel, ab 800 m² VKF) in der Region dargestellt.

Der Untersuchungsraum Möbel entspricht dem Erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens im Sortimentsbereich Möbel. Das Kerneinzugsgebiet im Sortimentsbereich Möbel entspricht dem nachfolgend in Abbildung 4 dargestellten Einzugsgebiet des Planvorhabens in den Randsortimentsbereichen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum/Einzugsgebiet Möbel



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2017; Karten-
grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Inklusive Planvorhaben mit
Baurecht.

4.2.2 Sortimentsbereich Randsortimente

Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens bzw. das Einzugsgebiet unterscheidet sich wesentlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel.

Die deutlich engere Abgrenzung für den Untersuchungsraum der untersuchungsrelevanten Randsortimente im Gegensatz zum Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse von Kundenbefragungen in Möbelstandorten²⁰ empirisch untermauern.

²⁰ Kundenbefragung Stadt + Handel in 3 Möbelhäusern im Ruhrgebiet, 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens werden – die Kundenbefragung ergänzend – folgende Kriterien betrachtet:

- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;
- Mikro- und makroräumliche Lage eines Standortes/ Agglomerationseffekte;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen); Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts;
- Bekanntheitsgrad, Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts.

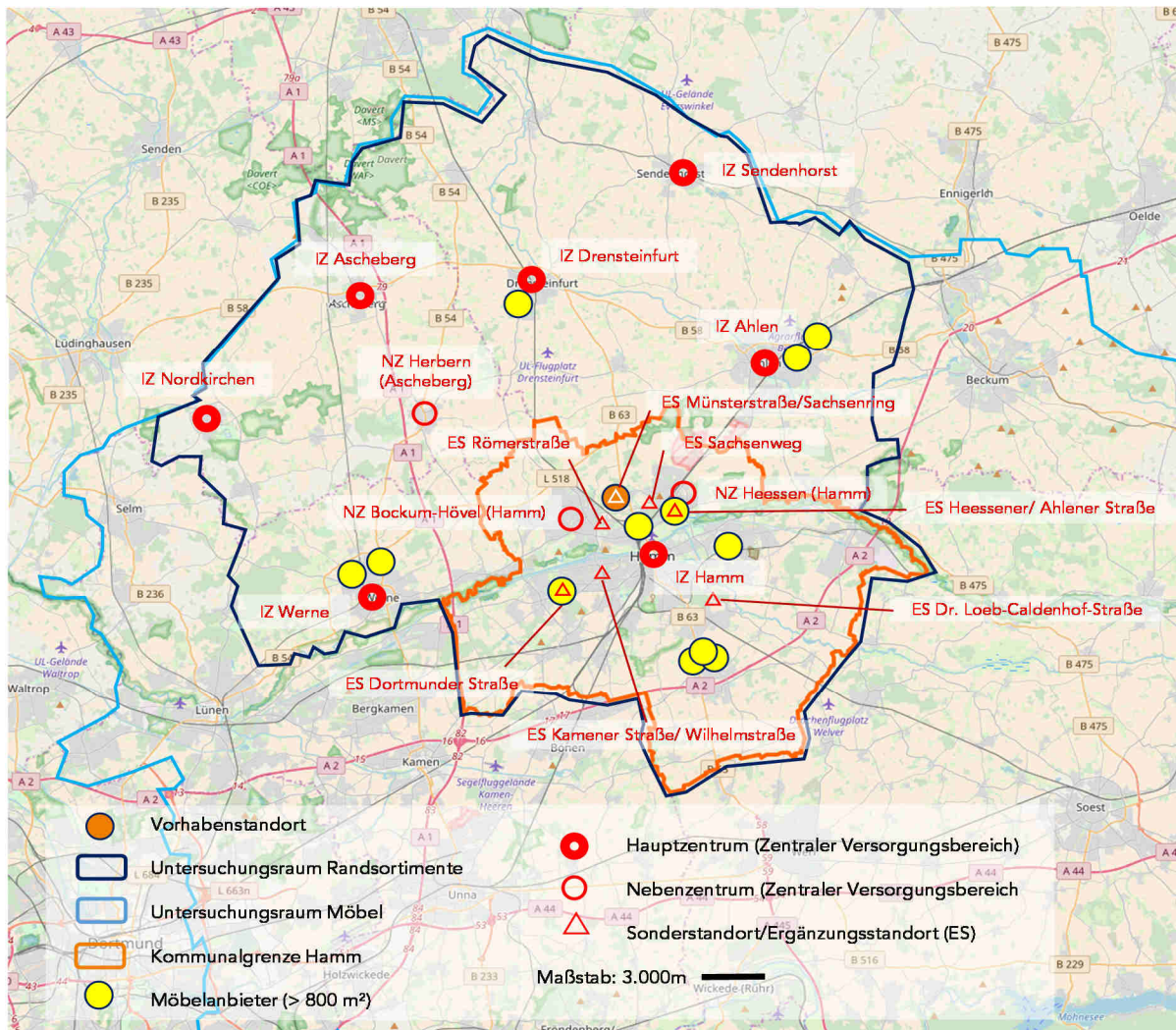
Die einzelnen Aspekte stellen sich für den Vorhabenstandort folgendermaßen dar:

- Lage in Hamm-Heessen am nördlichen Rand des Kernstadtbereichs und damit mit einer guten Verkehrsanbindung (B 63) in die Region – insbesondere die nördlich an Hamm anschließenden Kommunen (vgl. Kapitel 3.1, Abbildung 1). Räumliche Trennung zur Kernstadt Hamm durch die von West nach Ost verlaufende Lippe.
- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² wird das Vorhaben über eine konkurrenzfähige Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Das Vorhaben stellt im Untersuchungsraum für Randsortimente den drittgrößten Möbelanbieter dar.
- In den Kommunen südlich, südwestlich und östlich von Hamm sowie im südlichen Hammer Stadtgebiet bestehen mit Finke in Hamm, IKEA in Kamen, Zurbrüggen in Unna und Turflon in Werl hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und Zugkraft deutlich stärkere systemähnliche Wettbewerber bzw. in Soest (u.a. Möbel Wiemer, Möbel Boss, Roller) und Lippstadt (u.a. Möbel Steinmann, Möbel Boss) deutlich ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen. Da die Wettbewerbsstandorte hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung der Randsortimente deutliche Überschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, ist eine Ausdehnung des Untersuchungsraumes im Süden und Osten über die Hammer Stadtgrenze hinweg nicht anzunehmen.

Die Analyse der Wettbewerbsstruktur und die Ergebnisse der Konsumentenbefragung verdeutlichen, dass das Einzugsgebiet für Randsortimente sich auf Hamm und die nördlich anschließenden Kommunen beschränken wird. Demnach wird der in Abbildung 4 dargestellte Untersuchungsraum Randsortimente für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens zu Grunde gelegt. Gemäß den voranstehenden Ausführungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenbefragung (s. o.), umfasst dieser Untersuchungsraum eine Entfernung rd. 25 Minuten vom Vorhabenstandort in nördlicher und östlicher Richtung. In südlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum dagegen eine Entfernung von weniger als rd. 25 Minuten, da südlich des Vorhabenstandorts ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Hammer Stadtgebiet sowie in den anschließenden Kommunen (u.a. in Kamen, Unna und Werl) bestehen und die südlich des Vorhabenstandorts verlaufende

Lippe eine räumliche Barrierewirkung entfaltet. Die südliche bzw. südöstliche Grenze des Untersuchungsraumes verläuft somit entlang der südlichen Hammer Stadtgrenze.

Abbildung 4: Untersuchungsraum/Einzugsgebiet Randsortimente



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB auf Grundlage der kommunalen Einzelhandelskonzepte; Inklusive Planvorhaben mit Baurecht.

Eine weitere Differenzierung des Einzugsgebiets der Randsortimente des Planvorhabens erscheint aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierung der geplanten Randsortimente nicht zielführend. Gleichwohl finden auch bei den Randsortimenten durch die Verwendung des Gravitationsmodells die in Kapitel 2 genannten Parameter (bspw. Agglomerationswirkungen, Verkaufsflächenausstattung, großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe; Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte sowie Zeit-Raum-Distanz-Faktoren) bei der Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen Berücksichtigung.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den Randsortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2 Methodik) im Untersuchungsraum Randsortimente betrachtet. Hierbei sind nur die Bestandsstrukturen bestimmter zentraler Versorgungsbereiche zu beachten. Keine Beachtung finden bspw. Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen. Darüber hinaus werden im Hammer Stadtgebiet aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den Kommunen südlich von Hamm (v.a. IKEA mit ausgeprägten Randsortimentsflächen) sowie insbesondere aufgrund der Barrierewirkung der Lippe nur die im Norden der Stadtgebiets gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche südlich der Lippe in Hamm berücksichtigt. Beachtet werden darüber hinaus auch die in den ausgewiesenen Hammer Ergänzungsstandorten befindlichen Bestandsstrukturen.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Untersuchungsräumen.

Einbezogen werden diesbezüglich die

- bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten) der Betriebe Finke (40.000 m² GVKF) und Carré (9.800 m² GVKF)²¹ sowie die
- geplante und bauplanungsrechtlich genehmigte Ansiedlung des Preisrebell an Unnaer Straße 36 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.200 m² (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten).

Die bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen der genannten Betriebe werden in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt. Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt²².

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Datentransparenz und Plausibilität der Untersuchung wurden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse mit relevanten Aussagen

²¹ Bauplanungsrechtlich genehmigte Verkaufsflächen (differenziert nach Sortimenten) nach Informationen der Stadt Hamm.

²² Die geplanten Vorhaben Segmüller und XXL-Lutz im Dortmunder Stadtgebiet sind Stadt + Handel bekannt. Da diese außerhalb der Untersuchungsräume liegen, werden diese oben nicht aufgeführt.

vorliegender kommunaler Rahmenplanungen (Einzelhandelskonzepte etc.), vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu Möbeleinzelhandelsvorhaben sowie vorliegenden Datengrundlagen abgeglichen.²³

Nachfolgend werden zunächst die Werte für Verkaufsflächen und Umsätze für das Hauptsortiment Möbel im Untersuchungsraum Möbel und im Anschluss daran die Werte für Verkaufsflächen und Umsätze für die untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens im Untersuchungsraum Randsortimente dargestellt.

²³ Nachfolgend wird in den tabellarischen und textlichen Darstellungen zwischen den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und Sonstigen Lagen unterschieden. Die Sonstigen Lagen umfassen dabei diejenigen Standorte einer Kommune, welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegen sind.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Möbel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	1.000	1,1
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	*
	ZVB NZ Heessen	*	*
	Sonstige Lagen**	58.100	91,0
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	***	0,3
	Sonstige Lagen	6.200	7,5
Anröchte	Sonstige Lagen	*	*
Arnsberg	Sonstige Lagen	4.900	10,4
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	ZVB NZ Herbern	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Bad Sassendorf	Sonstige Lagen	*	*
Beckum	Sonstige Lagen	12.200	17,9
Bergkamen	Sonstige Lagen	5.500	12,5
Bönen	Sonstige Lagen	*	*
Dortmund (Teilbereich)	Sonstige Lagen	8.200	18,3
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	***	2,3
Ense	Sonstige Lagen	*	*
Erwitte	Sonstige Lagen	***	0,8
Fröndenberg	Sonstige Lagen	*	*
Holzwickede	Sonstige Lagen	***	0,5
Kamen	Sonstige Lagen	21.500	69,5
Lippetal	Sonstige Lagen	*	*
Lippstadt	Sonstige Lagen	19.100	21,2
Lünen	Sonstige Lagen	5.900	8,1
Menden	Sonstige Lagen	*	*
Möhnesee	Sonstige Lagen	*	*
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Selm	Sonstige Lagen	600	0,7
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	*	*

Soest	Sonstige Lagen	22.700	37,1
Unna	Sonstige Lagen	33.500	89,2
Wadersloh	Sonstige Lagen	*	*
Welter	Sonstige Lagen	*	*
Werl	Sonstige Lagen	43.800	60,5
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	7.100	8,9
Wickede	Sonstige Lagen	*	*
Gesamt ****		253.400	457,9

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 ***aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Ausweisung einzelbetrieblicher Verkaufsflächen;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind rd. 253.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Möbel angesiedelt, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 457,9 Mio. Euro²⁴ generiert wird.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten im Untersuchungsraum Randsortiment ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

²⁴ Basis für die Umsatzschätzung bilden branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbele Einzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe), Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen, Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum (u. a. BBE 2010 bzw. BBE 2011), laufende Auswertung von Fachliteratur und Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Haus-/Bett-/Tischwäsche (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren		Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	1.200	1,5	700	1,5
	ZVB NZ Bockum-Hövel	100	0,2	*	*
	ZVB NZ Heessen	400	0,5	*	*
	Sonstige Lagen**	3.200	7,1	2.400	4,5
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	400	0,4	300	0,5
	Sonstige Lagen	300	0,5	300	0,5
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	200	0,2	*	*
	ZVB NZ Herbern	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	100	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	100	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	100	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	600	0,7	400	0,6
	Sonstige Lagen	100	0,1	*	*
Gesamt ***		6.900	11,8	4.200	7,9

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Heimtextilien und Kurzwaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Heimtextilien		Kurzwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	200	0,2	100	0,2
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	*	*	*
	ZVB NZ Heessen	*	*	*	*
	Sonstige Lagen**	2.200	3,7	200	0,3
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	300	0,6	*	*
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	ZVB NZ Herbern	***	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	100	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	200	0,2	<100	0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Gesamt ****		3.200	5,2	600	0,8

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 *** aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Ausweisung einzelbetrieblicher Verkaufsflächen;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Lampen/Leuchten	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	*
	ZVB NZ Heessen	*	*
	Sonstige Lagen**	2.600	6,8
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	400	0,8
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	ZVB NZ Herbern	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	*	*
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	*	*
	Sonstige Lagen	***	0,5
Gesamt ****		3.400	8,3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 ***aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Ausweisung einzelbetrieblicher Verkaufsflächen;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Insgesamt sind in den einzelnen untersuchungsrelevanten Randsortimenten folgende untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen angesiedelt:

- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren:
rd. 6.900 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 11,8 Mio. Euro
- Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT):
rd. 4.200 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 7,9 Mio. Euro
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz):
rd. 3.200 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 5,2 Mio. Euro

- Kurzwaren
rd. 600 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 0,8 Mio. Euro
- Lampen/Leuchten:
rd. 3.400 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 8,3 Mio. Euro

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dessen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Untersuchungsräumen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Hamm weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IfH Köln 2017) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die Kommunen im Untersuchungsraum weisen eine breite Spannweite von unterdurchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf, der Schwerpunkt ist im leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau (rd. 97) auszumachen. In den Untersuchungsräumen liegen die Werte zwischen rd. 87 und rd. 105 (Minima Postleitzahlengebiet in Hamm und Maxima Postleitzahlgebiet in Lippstadt)²⁵.

Unter Berücksichtigung der in den Kommunen der beiden Untersuchungsräume ermittelten Einwohnerzahlen kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten in den abgeleiteten Untersuchungsräumen dar.

²⁵ Kaufkraftdaten IfH Köln 2017.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum Möbel

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro *
		Möbel
Hamm	179.565	51,2
Ahlen	53.143	15,7
Anröchte	10.472	3,3
Arnsberg	74.186	24,1
Ascheberg	15.329	5,2
Bad Sassendorf	11.874	3,8
Beckum	36.731	11,6
Bergkamen	48.608	13,4
Bönen	18.114	5,2
Dortmund (Teilbereich)	125.267	38,9
Drensteinfurt	15.511	5,4
Ense	12.400	3,9
Erwitte	16.043	5,4
Fröndenberg	20.902	7,0
Holzwickede	17.081	6,0
Kamen	43.569	13,6
Lippetal	11.943	3,7
Lippstadt	67.365	22,1
Lünen	85.913	24,6
Menden	53.366	16,9
Möhnesee	11.464	4,0
Nordkirchen	9.749	3,2
Selm	26.045	8,1
Sendenhorst	13.195	4,3
Soest	47.781	14,8
Unna	57.891	18,5
Wadersloh	12.394	3,9
Welter	12.107	3,9
Werl	30.787	9,1
Werne	29.970	10,1
Wickede	12.337	3,8
Summe *	1.181.102	364,7

Quelle: Einwohnerzahlen des IT NRW - Bevölkerungsstand am 30.06.2016, nur Hauptwohnsitz; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien im Untersuchungsraum Randsortimente

Kommune	Kaufkraft in Mio. Euro *		
	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	Haus-/Bett-/Tischwäsche	Heimtextilien
Hamm	7,9	3,3	6,4
Ahlen	2,4	1,0	1,9
Ascheberg	0,8	0,3	0,6
Drensteinfurt	0,8	0,3	0,6
Nordkirchen	0,5	0,2	0,4
Sendenhorst	0,7	0,3	0,5
Werne	1,6	0,6	1,2
Summe*	14,7	6,0	11,6

Quelle: Einwohnerzahlen des IT NRW - Bevölkerungsstand am 30.06.2016, nur Hauptwohnsitz; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Kurzwaren und Lampen/Leuchten im Untersuchungsraum Randsortimente

Kommune	Kaufkraft in Mio. Euro *	
	Kurzwaren	Lampen/Leuchten
Hamm	3,0	6,3
Ahlen	0,9	1,9
Ascheberg	0,3	0,6
Drensteinfurt	0,3	0,7
Nordkirchen	0,2	0,4
Sendenhorst	0,3	0,5
Werne	0,6	1,2
Summe*	5,6	11,7

Quelle: Einwohnerzahlen des IT NRW - Bevölkerungsstand am 30.06.2016, nur Hauptwohnsitz; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität²⁶ im Sortimentsbereich Möbel beträgt somit in Hamm – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie die zu berücksichtigenden Planvorhaben mit Baurecht (vgl.

²⁶ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Kapitel 4.3) – rd. 182. Dieser Wert verdeutlicht, dass die vorhandenen und geplanten Angebotsstrukturen die Kaufkraft im Sortimentsbereich Möbel ganz überwiegend binden können und zudem deutliche Kaufkraftanteile insbesondere aus den nördlich von Hamm gelegenen Kommunen mit nur gering ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Sortiment Möbel in die Stadt Hamm fließen.

Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Zentralität) im Untersuchungsraum Randsortimente

Durch Gegenüberstellung der im Untersuchungsraum Randsortimente vorhandenen Kaufkraft mit der durch die Bestandsstrukturen (und die zu berücksichtigenden Planvorhaben mit Baurecht (vgl. Kapitel 4.3)) erzielten Umsätze wird ersichtlich, in welchen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Kaufkraft abfließt und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraft in den Untersuchungsraum zufließt. Rein informativ wird in der nachfolgenden Tabelle auch die Zentralität für das Sortiment Möbel im Untersuchungsraum Randsortimente dargestellt.

Tabelle 10: Umsatz-Kaufkraft-Relation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen des Planvorhabens im Untersuchungsraum Randsortimente

Sortiment	
Möbel	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	95,2
Umsatz in Mio. Euro (2017)	111,3
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	117
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	14,7
Umsatz in Mio. Euro (2017)	11,8
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	80
Haus-/Bett-/Tischwäsche	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	6,0
Umsatz in Mio. Euro (2017)	7,9
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	131
Heimtextilien	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	11,6
Umsatz in Mio. Euro (2017)	5,2
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	45
Kurzwaren	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	5,6
Umsatz in Mio. Euro (2017)	0,8
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	14
Lampen/Leuchten	
Kaufkraft in Mio. Euro (2017)	11,7
Umsatz in Mio. Euro (2017)	8,3
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	71

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2017; Umsatzprognose: vgl. Kapitel 5.1; Werte gerundet.

Anhand der vorstehenden Tabelle wird ersichtlich, dass in den Sortimentsbereichen Möbel und Haus-/Bett-/Tischwäsche Kaufkraft in den Untersuchungsraum (Randsortimente) zufließt, während in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Kurzwaren, Heimtextilien und Lampen/Leuchten zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse erfolgen.

Berücksichtigung des steigenden/sinkenden Nachfragepotenzials (vgl. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des

Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Stadt Hamm von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Hamm umverteilt wird.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum (Möbel) mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2021 von insgesamt rd. 0,7 % zu rechnen²⁷. Die in den Kommunen des Untersuchungsraumes prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen zeigen, dass sowohl Bevölkerungszunahmen, als auch Bevölkerungsabnahmen erfolgen. Während in Drensteinfurt mit + rd. 4,8 % die höchsten Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden, wird in Menden mit - rd. 5,4 % von den höchsten Bevölkerungsverlusten ausgegangen. In der Stadt Hamm werden Bevölkerungszuwächse bis 2021 von rd. + rd. 0,8 % erwartet.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich:

- Möbel von - rd. 0,4 %;
- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren - rd. 0,4 %;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche - rd. 0,4 %;
- Heimtextilien - rd. 0,4 %;
- Kurzwaren - rd. 5,8 %;
- Lampen/Leuchten - rd. 0,4 %;

ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum Möbel eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich:

- Möbel um - rd. 1,1 % bzw. rd. 4,0 Mio. Euro auf rd. 360,9 Mio. Euro

und im Untersuchungsraum Randsortimente eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich:

²⁷ IT.NRW (2017): Bevölkerungsvorausberechnungen kreisfreie Städte und Kreise NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014).

- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren um - rd. 0,2 % bzw. weniger als - 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 14,7 Mio. Euro;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche um - rd. 0,2 % bzw. weniger als - 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 6,1 Mio. Euro;
- Heimtextilien um - rd. 0,2 % bzw. weniger als - 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 11,7 Mio. Euro;
- Kurzwaren um - rd. 5,6 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 5,2 Mio. Euro;
- Lampen/Leuchten um - rd. 0,2 % bzw. weniger als - 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 11,6 Mio. Euro.

In der Stadt Hamm werden in den Sortimentsbereichen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien und Lampen/Leuchten insgesamt eine leicht positive Entwicklung der Nachfrage (jeweils + rd. 0,4 %) und im Sortimentsbereich Kurzwaren eine rückläufige Entwicklung der Nachfrage (- rd. 5,4 %) erwartet.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen des Hauptsortiments sowie der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Dargestellt werden nachfolgend jene zentralen Versorgungsbereiche, die sich in den Kommunen des Untersuchungsraums Randsortimente befinden, wobei im Hammer Stadtgebiet aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den Kommunen südlich von Hamm sowie insbesondere aufgrund der Barrierewirkung der Lippe nur die im Norden der Stadtgebiets gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche südlich der Lippe berücksichtigt werden. Beachtet werden auch die ausgewiesenen Hammer Ergänzungsstandorte.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune und auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen.

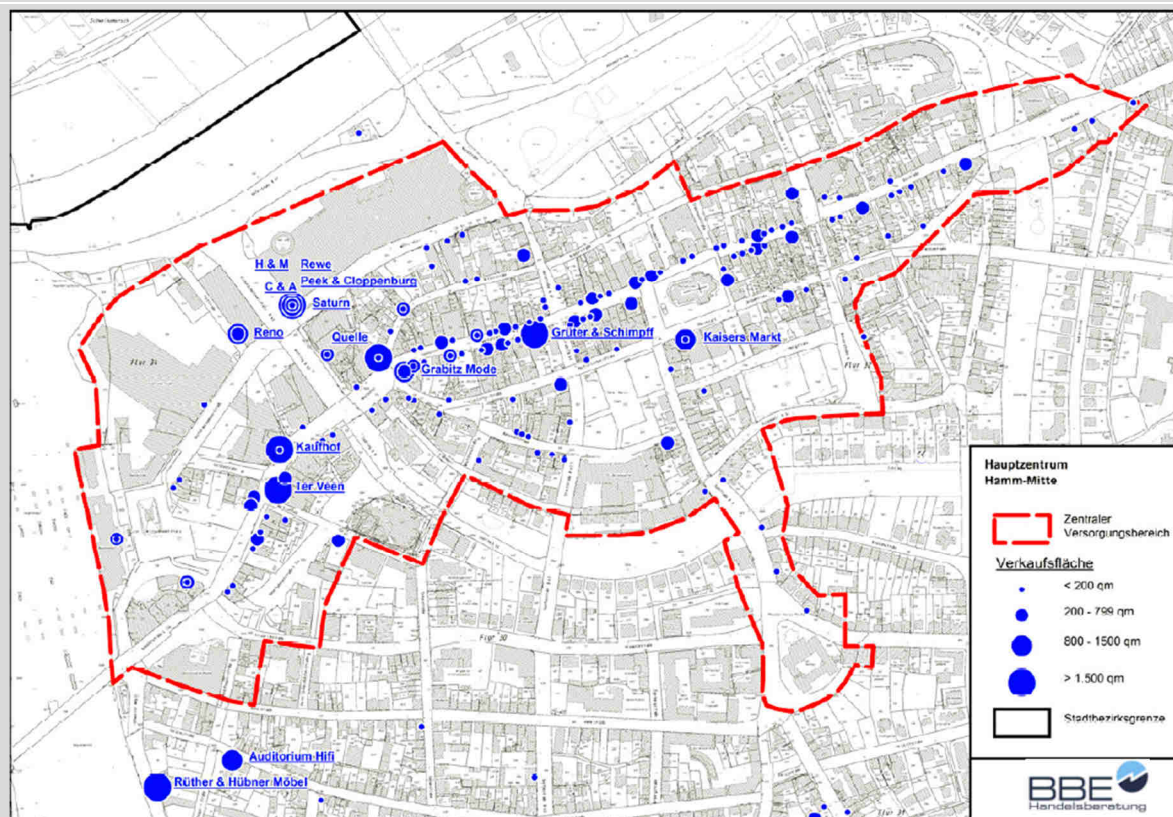
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes Möbel sowie für die in Kapitel 4.2 genannten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes Randsortimente.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 11: Hamm ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Hamm ZVB Hauptzentrum Innenstadt	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Mitte
Versorgungsfunktion	Innenstadt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsbetriebe	- Einrichtungshaus Herlitz - Kaufhof - Ter Veen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Starkes Innenstadtzentrum, Strukturprägende Betriebe und kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten/Schwerpunkt mittelfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen mit dem Planvorhaben).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



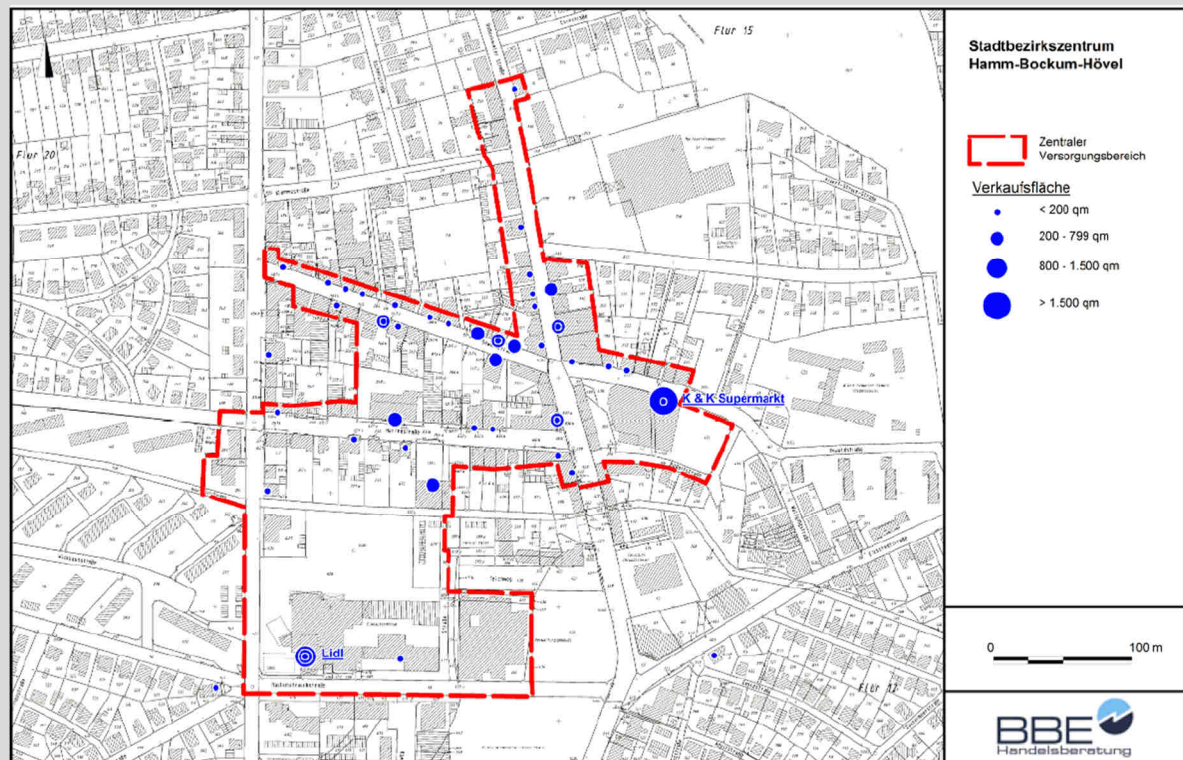
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 105

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 105.

Tabelle 12: Hamm ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel

Hamm ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Bockum Hövel
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk (ohne Hammer Norden)
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Funktionsfähiges Nebenzentrum, Strukturprägende Betriebe (NuG, Drog., Bekl., Schuhe) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



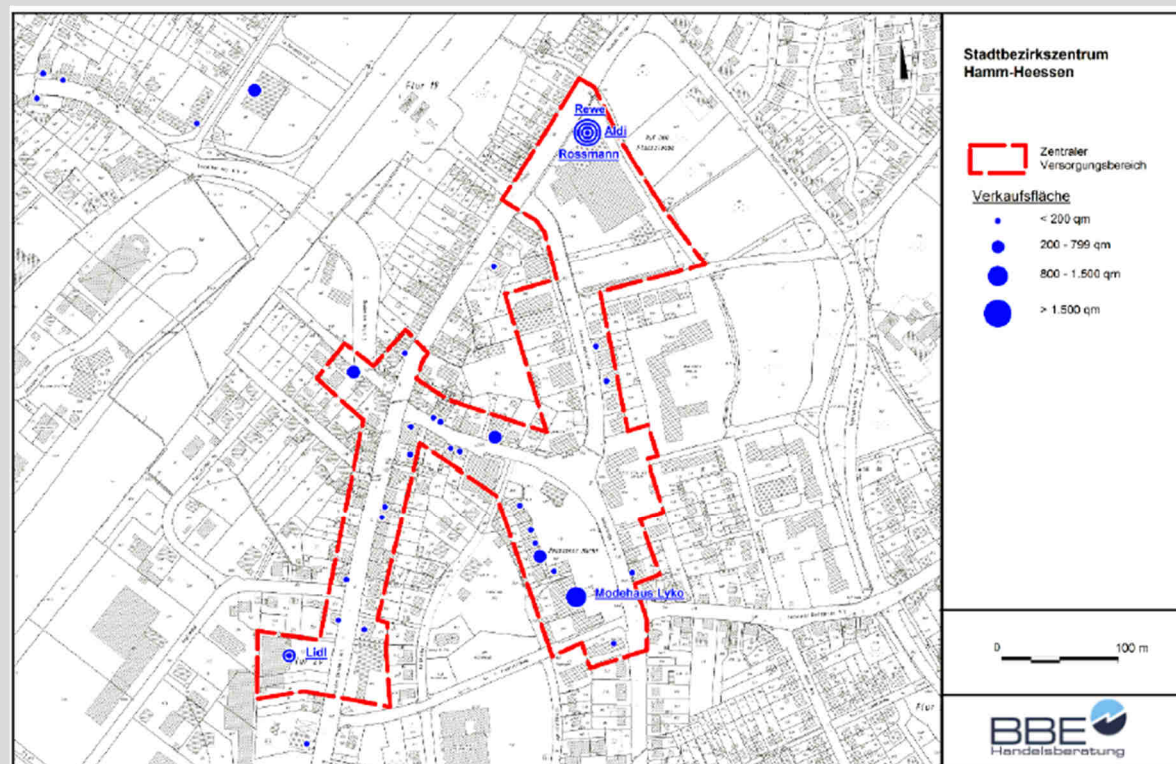
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 121

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 121.

Tabelle 13: Hamm ZVB Nebenzentrum Heessen

Hamm ZVB Nebenzentrum Heessen	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Heessen
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk (ohne Hammer Norden)
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Funktionsfähiges Nebenzentrum, Strukturprägende Betriebe (NuG, DroG., BeKl.) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungs-relevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



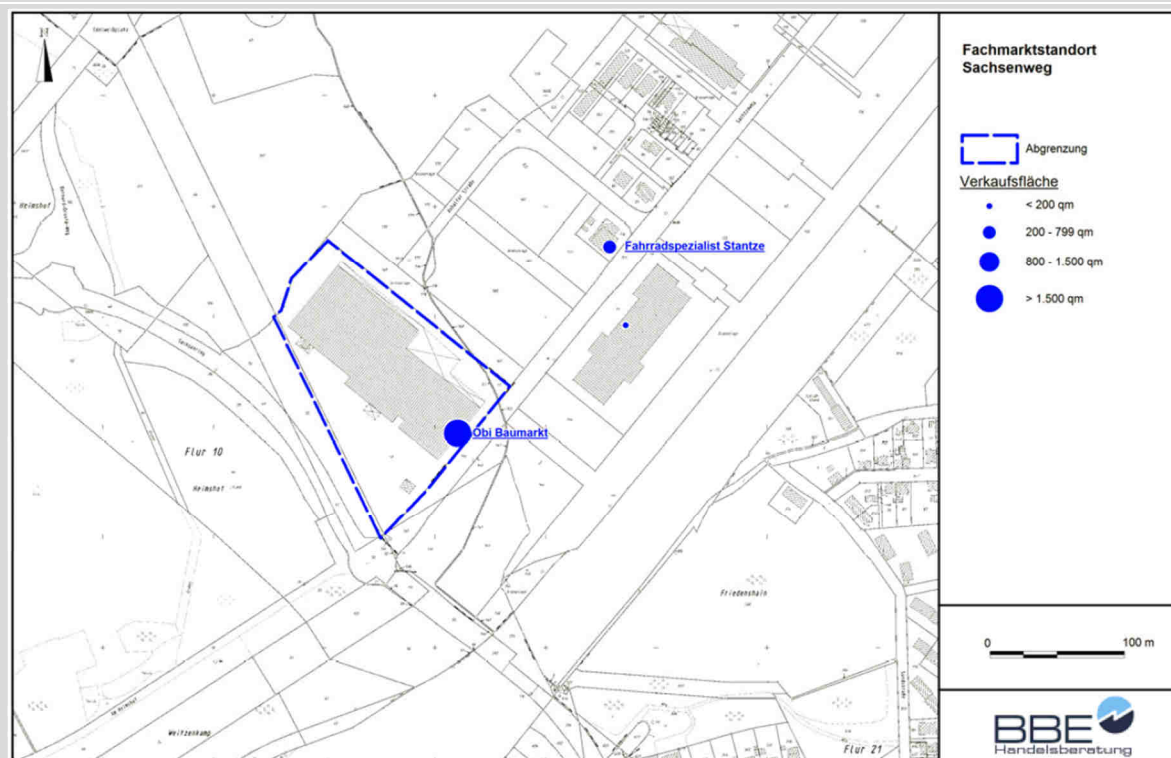
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 123.

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 123.

Tabelle 14: Hamm Ergänzungsstandort Sachsenweg

Hamm Ergänzungsstandort Sachsenweg	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Hamm-Heessen
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	Obi Baumarkt
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Obi Baumarkt prägt den Standortbereich, Schwerpunkt Baumarktsortiment, Gartenbedarf. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten des Baumarktes).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



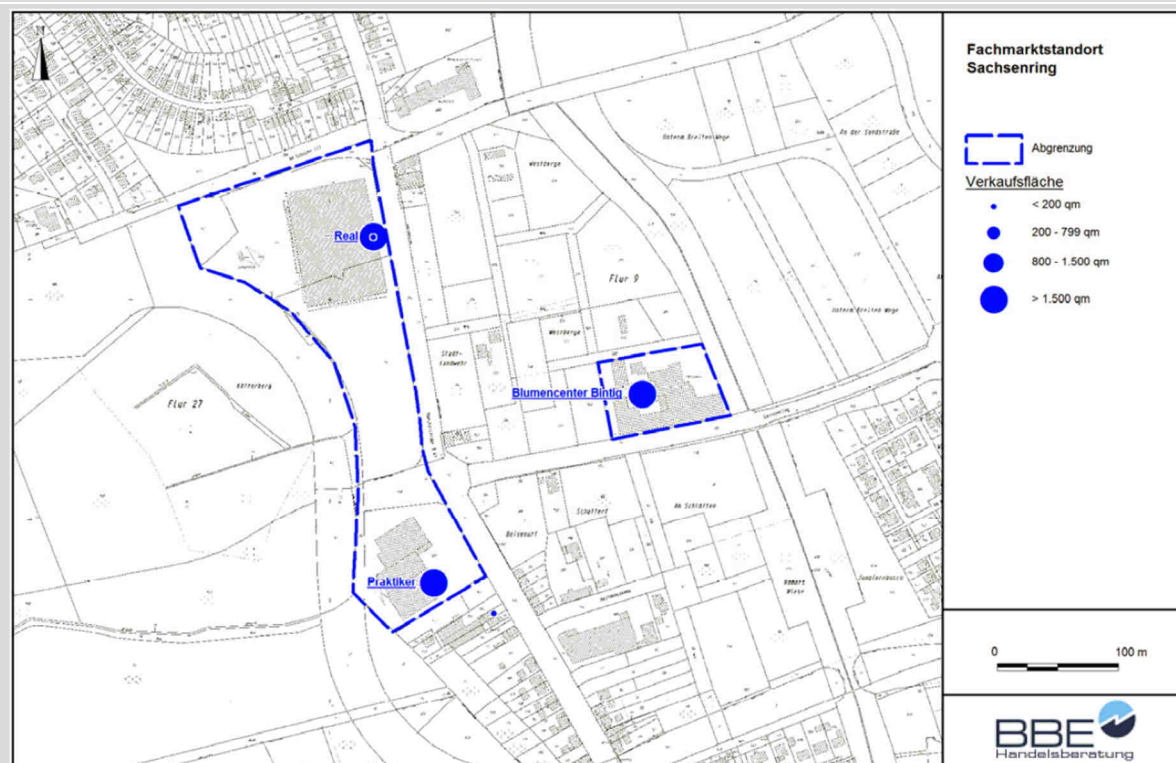
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 130

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 130.

Tabelle 15: Hamm Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring

Hamm Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Kreuzungsbereich von Münsterstraße und Sachsenring im Stadtbezirk Heessen
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	real
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- real und Blumencenter Bintig prägen den Standortbereich, Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Gartenbedarf. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten des real).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



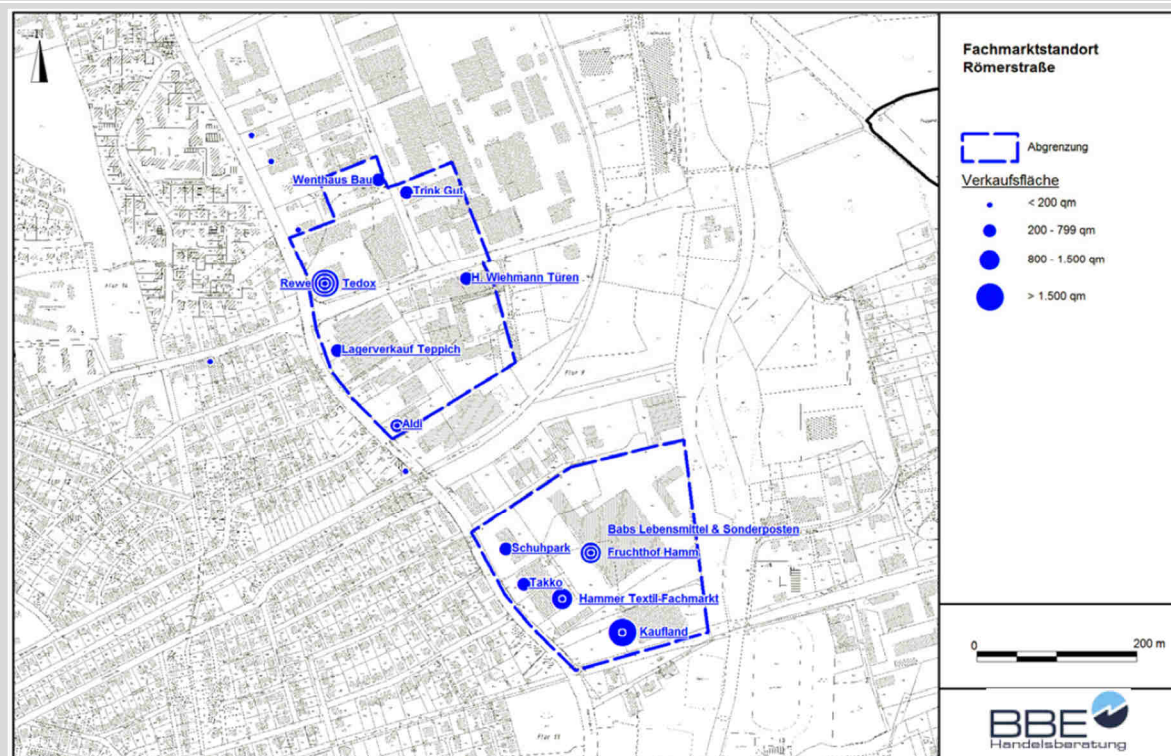
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 132

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 132.

Tabelle 16: Hamm Ergänzungsstandort Römerstraße

Hamm Ergänzungsstandort Römerstraße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Bockum-Hövel
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	▪ Dänisches Bettenlager, Hammer, Tedox
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Strukturprägende Anbieter mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Baumarktsortiment prägen den Standortbereich. ▪ Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen – Dänisches Bettenlager, Hammer, Randsortimente Baumarkt). ▪ Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten der strukturprägenden Anbieter).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



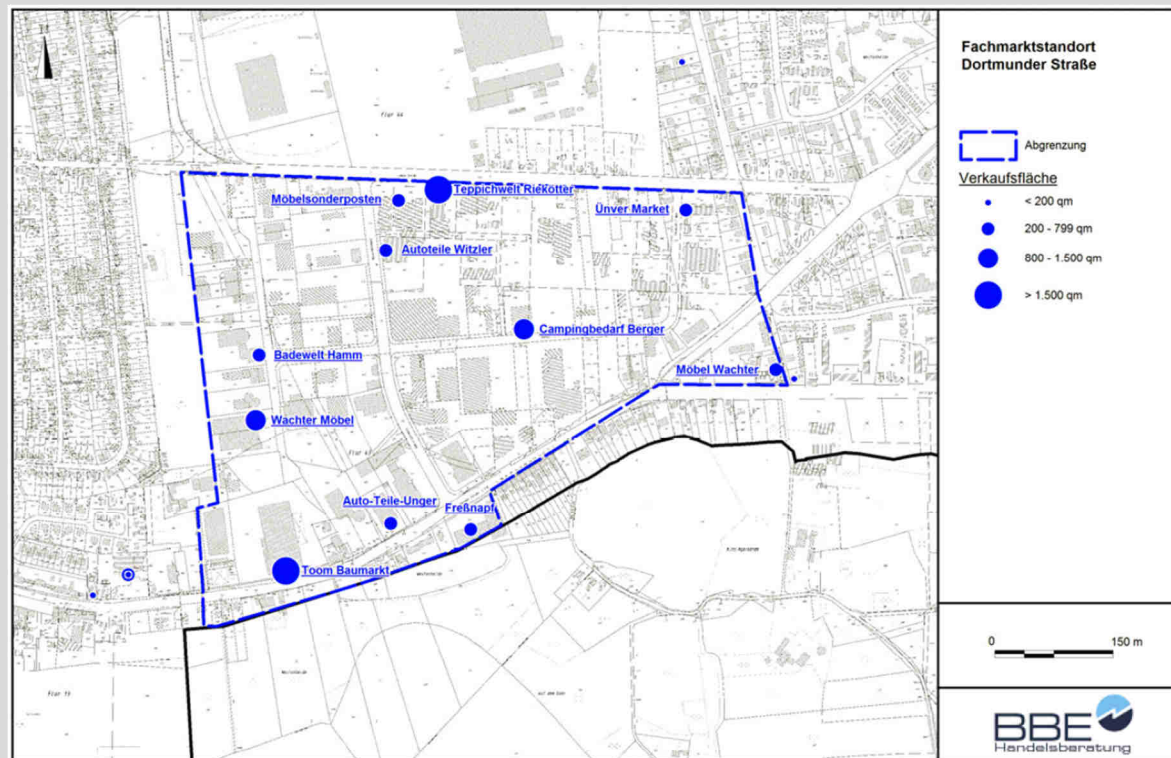
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 132

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 132.

Tabelle 17: Hamm Ergänzungsstandort Dortmunder Straße

Hamm Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Herringen
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	▪ Möbel Wachter ▪ Reddy Küchen ▪ Toom Baumarkt
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Strukturprägende Anbieter mit Hauptsortiment Möbel, Baumarktsortiment prägen den Standortbereich. ▪ Betroffenheit im Sortiment Möbel (Bestandsstrukturen – Möbel Wachter, Reddy Küchen, Randsortimente Baumarkt). ▪ Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten der strukturprägenden Anbieter).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



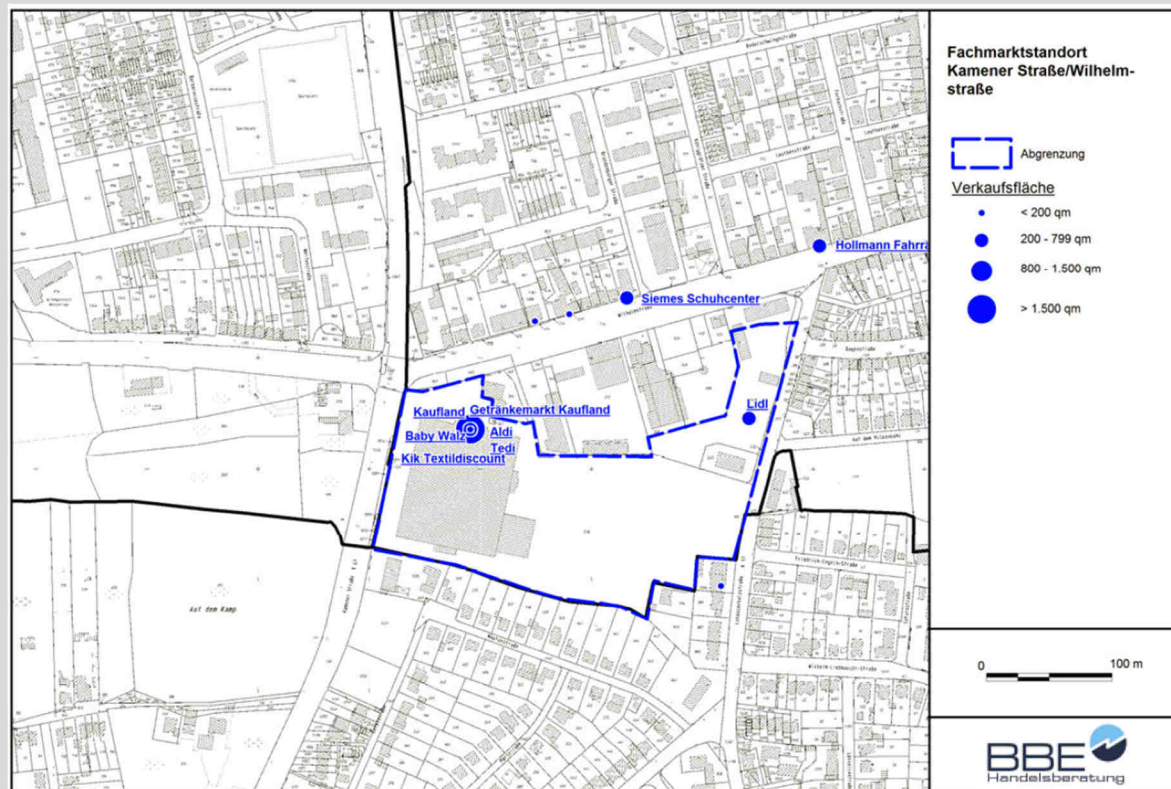
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 133

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 133.

Tabelle 18: Hamm Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße

Hamm Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Mitte
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Strukturprägende Anbieter mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmitteln, Bekleidung prägen den Standortbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten der strukturprägenden Betriebe).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



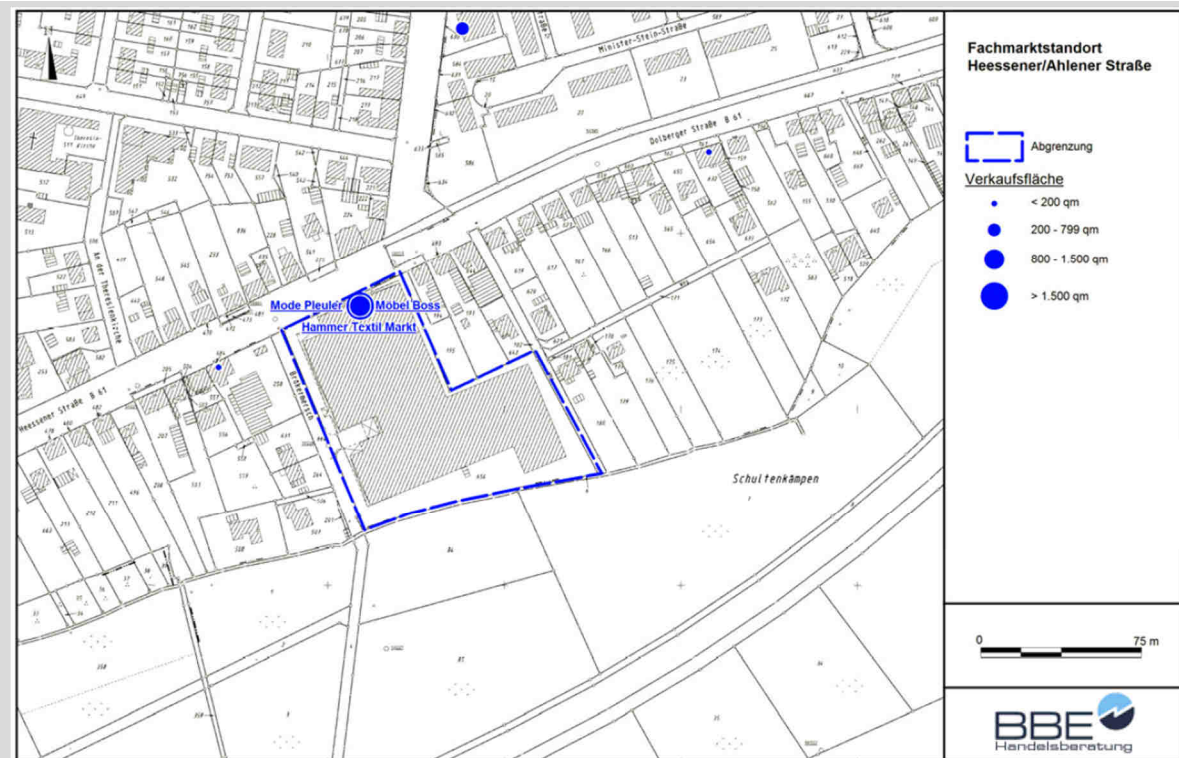
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 134

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 134.

Tabelle 19: Hamm Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße

Hamm Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Heessen
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	▪ Möbel Boss ▪ Hammer
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Strukturprägende Anbieter mit Hauptsortiment Möbel, Bekleidung prägen den Standortbereich. ▪ Betroffenheit im Sortiment Möbel (Bestandsstrukturen – Möbel Boss, Hammer). ▪ Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten der strukturprägenden Anbieter).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



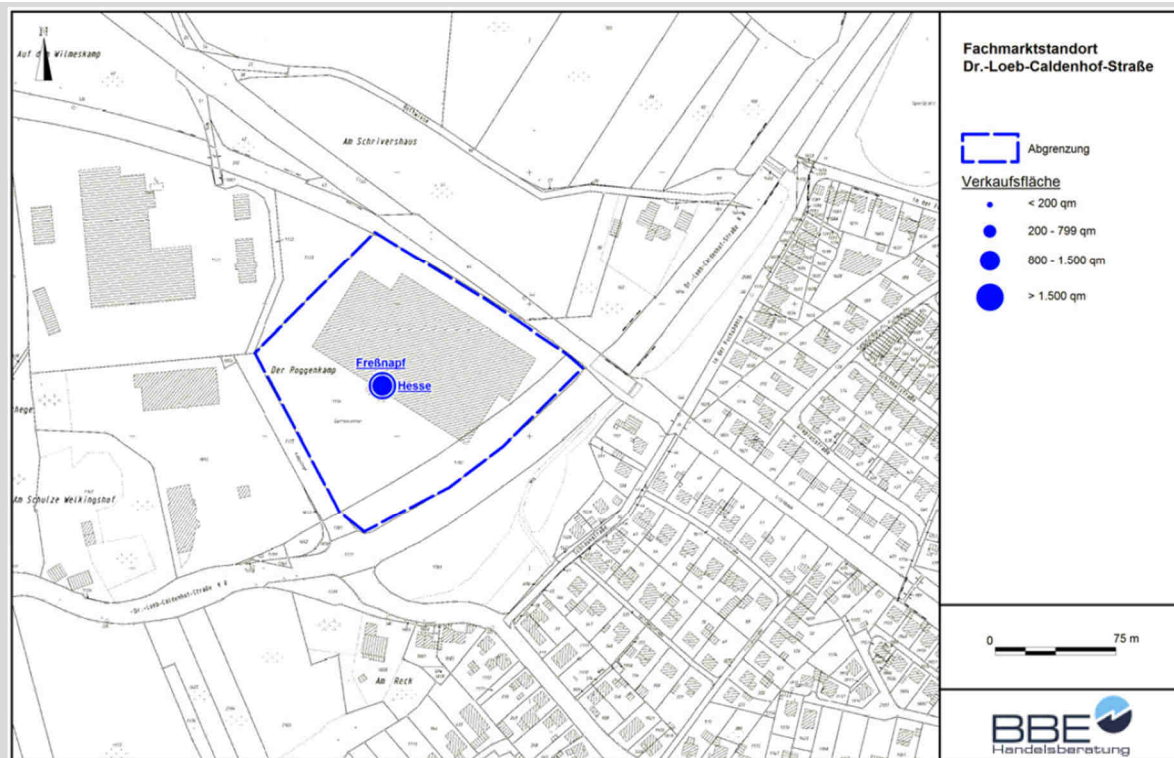
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 135

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 135.

Tabelle 20: Hamm Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße

Hamm Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Stadtbezirk Rhynern
Versorgungsfunktion	Ergänzungsstandort
Relevante Wettbewerbsbetriebe	Gartencenter Hesse
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Strukturprägende Anbieter mit Hauptsortiment Gartenbedarf, zoologischer Bedarf prägen den Standortbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (Bestandsstrukturen – Randsortiment Gartenmarkt). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen Randsortimente des Planvorhabens mit den Randsortimenten des Gartenmarktes).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



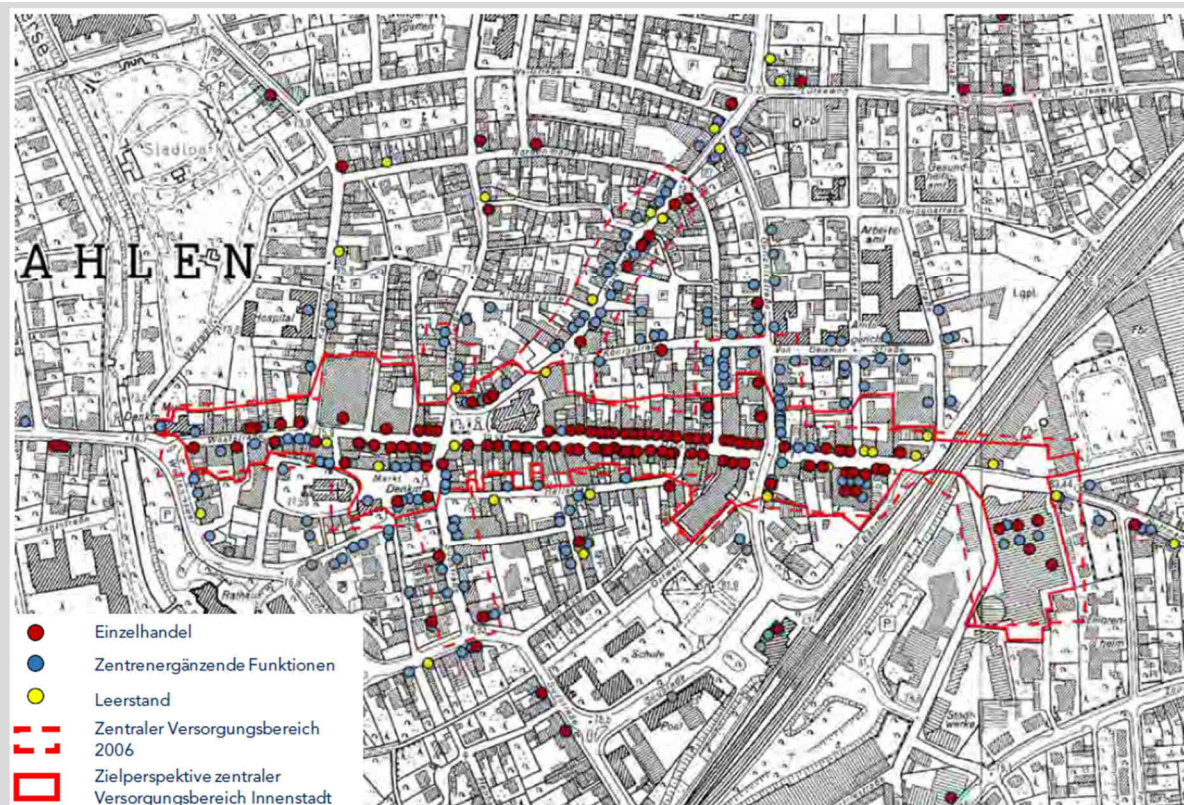
Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 136

Quelle: Einzelhandelskonzept Hamm 2010, S. 136.

Tabelle 21: Ahlen ZVB Innenstadt Ahlen

Ahlen ZVB Innenstadt Ahlen	
Lage Untersuchungsraum	Osten
Lage	Stadtmitte
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie für den mittelzentralen Versorgungsbereich.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	▪ Betten Gehrman
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Funktionsfähiges Innenstadtzentrum, Strukturprägende Betriebe und kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten/Schwerpunkt mittelfristiger Bedarfsbereich. ▪ Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). ▪ Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen mit dem Planvorhaben).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



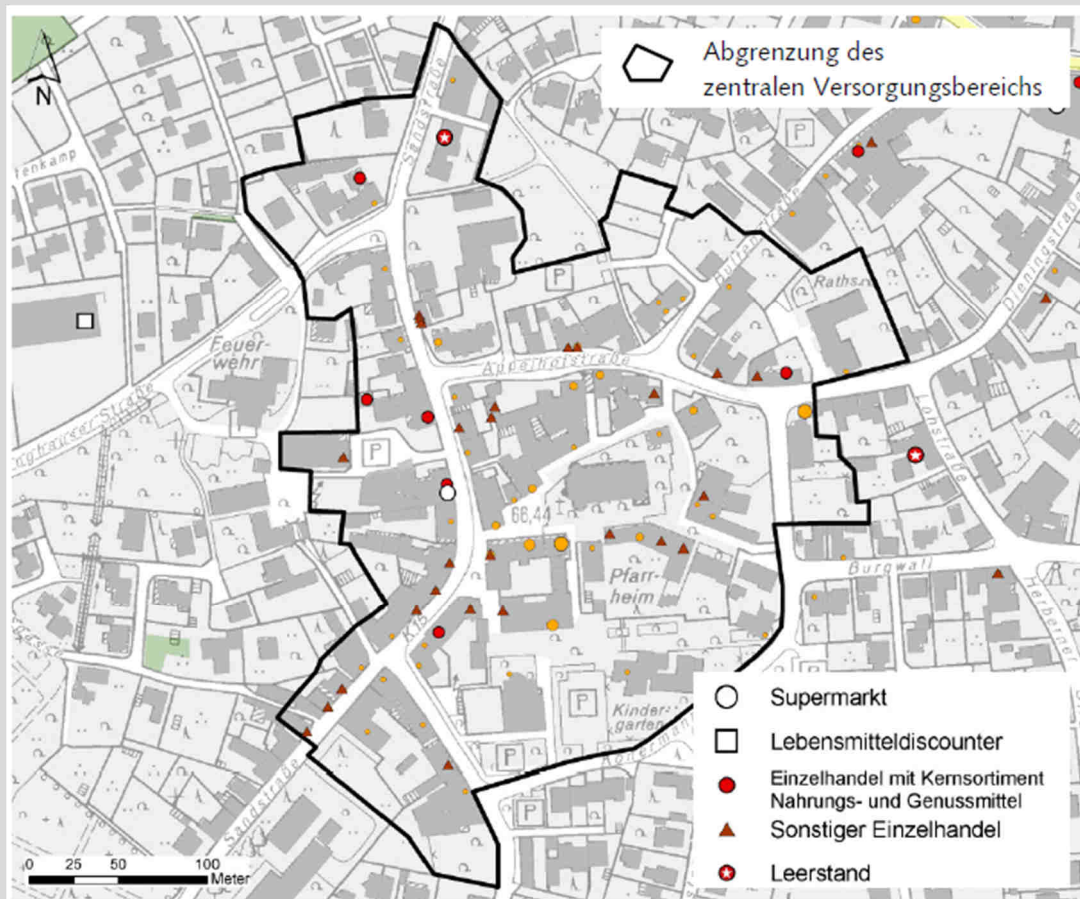
Quelle: Einzelhandelskonzept Ahlen 2015, S. 72

Quelle: Einzelhandelskonzept Ahlen 2015, S. 72.

Tabelle 22: Ascheberg ZVB Hauptzentrum Ascheberg

Ascheberg ZVB Hauptzentrum Ascheberg	
Lage Untersuchungsraum	Nord-Westen
Lage	Ortskern Ascheberg
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	■ -
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	■ Stabiles Innenstadtzentrum mit schwachem zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatz, Strukturprägende Betriebe (NuG, Bekl.) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungs-relevanten und zentrenrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger- und mittelfristiger Bedarfsbereich. ■ Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). ■ Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen)

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



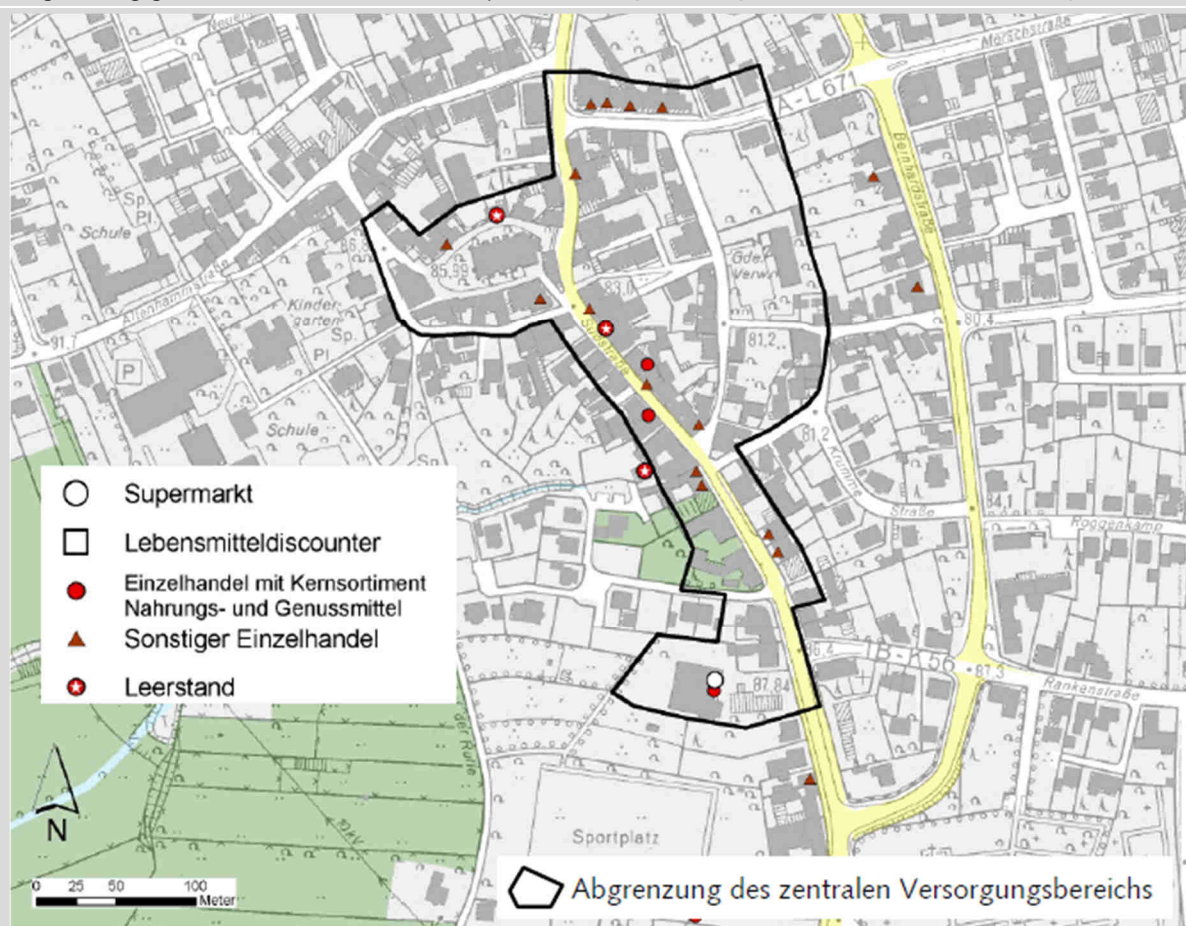
Quelle: Einzelhandelskonzept Ascheberg 2009, S. 73

Quelle: Einzelhandelskonzept Ascheberg 2009, S. 73.

Tabelle 23: Ascheberg ZVB Nebenzentrum Herbern

Ascheberg ZVB Nebenzentrum Herbern	
Lage Untersuchungsraum	Nord-Westen
Lage	Ortsteil Herbern
Versorgungsfunktion	Nahversorgungszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Herbern.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Stabiles Nebenzentrum, Strukturprägende Betriebe (NuG) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



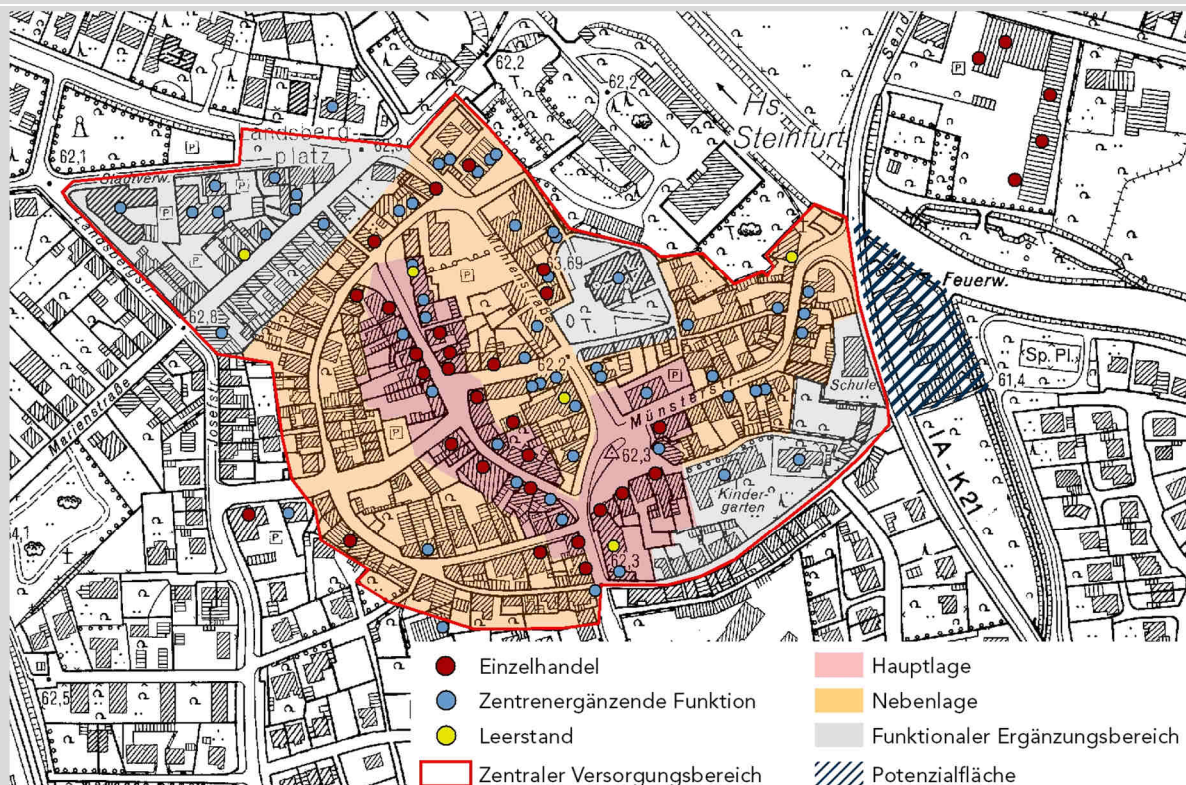
Quelle: Einzelhandelskonzept Ascheberg 2009, S. 75

Quelle: Einzelhandelskonzept Ascheberg 2009, S. 75.

Tabelle 24: Drensteinfurt ZVB Innenstadt Drensteinfurt

Drensteinfurt ZVB Innenstadt Drensteinfurt	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Ortskern
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für die Kernstadt.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Innenstadtzentrum mit schwachem Einzelhandelsbesatz (Verkaufsfläche, Branchenmix), Strukturprägende Betriebe (Drog, Bekl.) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger- und mittelfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



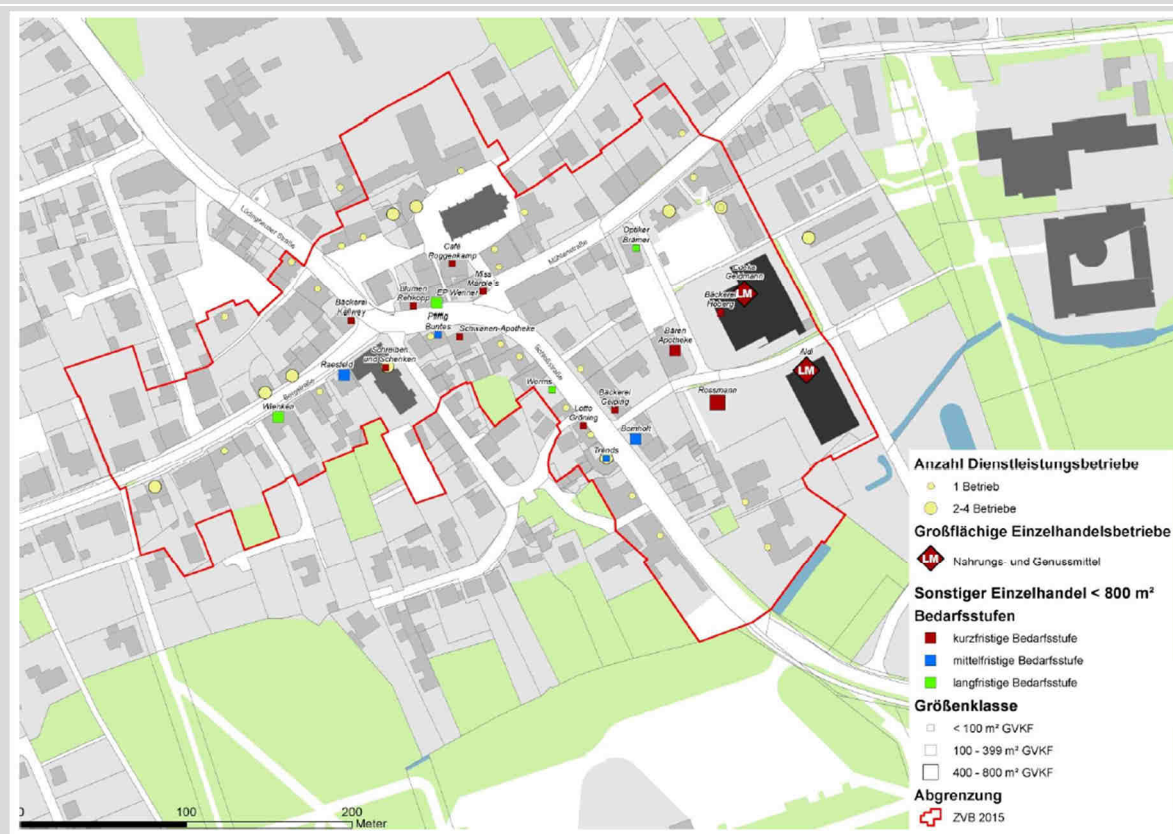
Quelle: Einzelhandelskonzept Drensteinfurt 2013, S. 35.

Quelle: Einzelhandelskonzept Drensteinfurt 2013, S. 35.

Tabelle 25: Nordkirchen ZVB Innenstadtzentrum Nordkirchen

Nordkirchen ZVB Innenstadtzentrum Nordkirchen	
Lage Untersuchungsraum	Westen
Lage	Ortskern der Gemeinde Nordkirchen
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Stabiles Innenstadtzentrum mit schwachem zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatz, Strukturprägende Betriebe (NuG) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



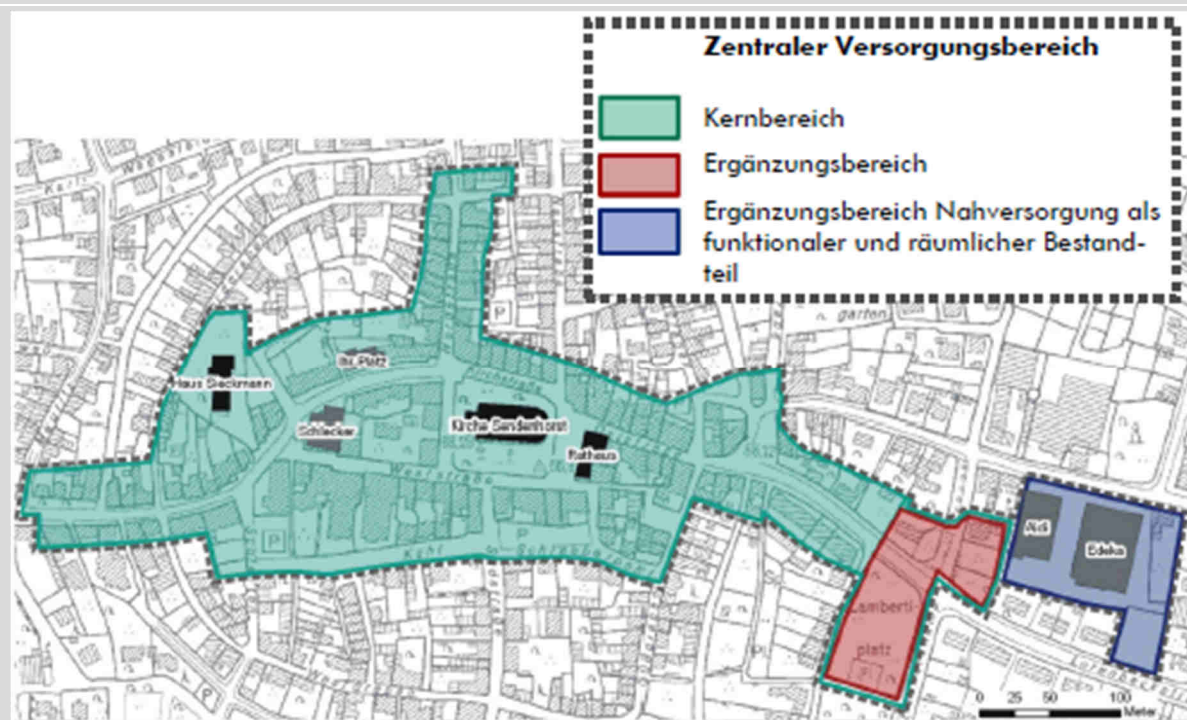
Quelle: Einzelhandelskonzept Nordkirchen 2009, S. 75

Quelle: Einzelhandelskonzept Nordkirchen 2009, S. 75.

Tabelle 26: Sendenhorst ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst

Sendenhorst ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Kernstadt Sendenhorst
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Stabiles Innenstadtzentrum, Strukturprägende Betriebe (NuG, Drog., Bekl.) und ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt kurzfristiger und mittelfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Geringe Betroffenheit in den Randsortimenten (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



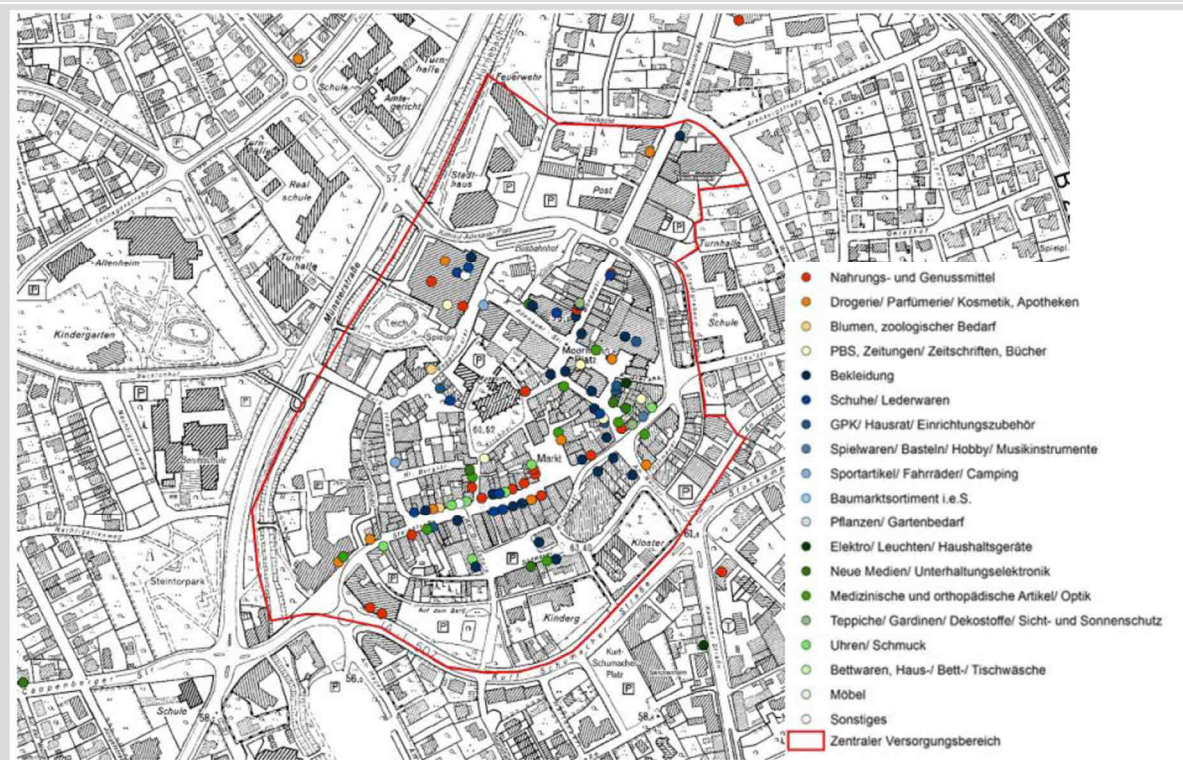
Quelle: Einzelhandelskonzept Sendenhorst 2007, S. 100

Quelle: Einzelhandelskonzept Sendenhorst 2007, S. 100.

Tabelle 27: Werne ZVB Innenstadtzentrum Werne

Werne ZVB Innenstadtzentrum Werne	
Lage Untersuchungsraum	Westen
Lage	Kernstadt Werne
Versorgungsfunktion	Übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet.
Relevante Wettbewerbsbetriebe	-
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	- Funktionsfähiges Innenstadtzentrum, Strukturprägende Betriebe und kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten/ Schwerpunkt mittelfristiger Bedarfsbereich. - Geringe Betroffenheit im Sortiment Möbel (nur gering ausgeprägte Bestandsstrukturen). - Betroffenheit in den Randsortimenten (z.T. Überschneidungen mit dem Planvorhaben).

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Einzelhandelskonzept Werne 2015, S. 58

Quelle: Einzelhandelskonzept Werne 2015, S. 58.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- In der Stadt Hamm (Stadtteil Hamm-Heessen) ist am ehemaligen Standort des Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße die Ansiedlung eines Möbelmarktes (MÖMAX) geplant. Es erfolgt somit eine Nachnutzung und Erweiterung der Immobilie durch ein Planvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.
- Das Standortumfeld ist durch weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter Bintig, Weingalerie, real, Autohaus) geprägt. Südlich und östlich des Vorhabenstandorts schließen aufgelockerte Wohnbebauung und westlich des Standorts Grünflächen an.
- Nach dem EHK Hamm 2010 ist der Vorhabenstandort Bestandteil des Ergänzungsstandorts Münsterstraße/Sachsenring.
- Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² projektiert. Die Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel betragen nach Realisierung des Planvorhabens 4.953 m².
- In den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen werden für das Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren 350 m², im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche 300 m², im Sortimentsbereich Kurzwaren 50 m², im Sortimentsbereich Heimtextilien 400 m² und im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten 350 m² projektiert.
- Nach dem EHK Hamm 2010 sind die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT) und Kurzwaren zentrenrelevant. Die Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten betragen zusammen maximal 700 m², also 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens.
- Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum Möbel rd. 253.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 457,9 Mio. Euro generiert wird.
- Im Untersuchungsraum Randsortimente sind die nachfolgenden untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen vorhanden:
 - Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren: rd. 6.900 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 11,8 Mio. Euro;
 - Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT): rd. 4.200 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 7,9 Mio. Euro;
 - Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz): rd. 3.200 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 5,2 Mio. Euro;

- Kurzwaren: rd. 600 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 0,8 Mio. Euro;
 - Lampen/Leuchten: rd. 3.400 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 8,3 Mio. Euro.
- Das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt mit rd. 97 (IFH 2017) (leicht) unter dem Bundesdurchschnitt, gleiches gilt auch für die Stadt Hamm (rd. 93).
 - Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Möbel rd. 364,7 Mio. € (Untersuchungsraum Möbel), im Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren rd. 14,7 Mio. € (Untersuchungsraum Randsortimente), im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche rd. 6,0 Mio. € (Untersuchungsraum Randsortimente), im Sortimentsbereich Heimtextilien rd. 11,6 Mio. € (Untersuchungsraum Randsortimente), im Sortimentsbereich Kurzwaren rd. 5,6 Mio. € (Untersuchungsraum Randsortimente) und im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten rd. 11,7 Mio. € (Untersuchungsraum Randsortimente).
 - Die Zentralität im Sortimentsbereich Möbel beträgt aktuell in Hamm – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen und die zu berücksichtigenden Planvorhaben mit Baurecht – rd. 182. Dieser Wert verdeutlicht, dass die vorhandenen Angebotsstrukturen die Kaufkraft im Sortimentsbereich Möbel vollständig binden können und zudem deutliche Kaufkraftpotenziale insbesondere aus den nördlich von Hamm gelegenen Kommunen mit nur gering ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Sortiment Möbel in die Stadt Hamm fließen. Die Zentralität Möbel bezogen auf den Untersuchungsraum Randsortimente liegt mit 117 deutlich unter dem Hammer Zentralitätswert für Möbel.
 - Bezogen auf den Untersuchungsraum Randsortimente werden in den Sortimentsbereichen Möbel und Haus-/Bett-/Tischwäsche Kaufkraftzuflüsse und in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Kurzwaren, Heimtextilien und Lampen/Leuchten zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse ersichtlich.
 - Im Untersuchungsraum Möbel ist mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2021 von insgesamt rd. 0,7 % zu rechnen²⁸. Die in den Kommunen des Untersuchungsraumes prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen zeigen, dass sowohl Bevölkerungszunahmen, als auch Bevölkerungsabnahmen erfolgen. Während in Drensteinfurt mit + rd. 4,8 % die höchsten Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden, wird in Menden mit - rd. 5,4 % von den höchsten Bevölkerungsverlusten ausgegangen.
 - Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklungen bis 2021 sowie der Entwicklungsdynamik der Branchen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-

²⁸ IT.NRW (2017): Bevölkerungsvorausberechnungen kreisfreie Städte und Kreise NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014).

/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten und der Entwicklung des Onlineanteils ist für den gesamten Untersuchungsraum (Möbel) in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen von leichten Kaufkraftrückgängen bis 2021 auszugehen.

- In der Stadt Hamm werden Bevölkerungszuwächse bis 2021 von rd. + rd. 0,8 % erwartet. In den Sortimentsbereichen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien und Lampen/Leuchten ist daher von einer insgesamt leicht positiven Entwicklung der Nachfrage (jeweils + rd. 0,4 %) und im Sortimentsbereich Kurzwaren von einer rückläufigen Entwicklung der Nachfrage (- rd. 5,4 %) auszugehen.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel wird eine Umsatzprognose für das Planvorhaben hergeleitet und die Bedeutung des Planvorhabens für die Stadt Hamm dargestellt.

5.1 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen worst case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Insofern wurden bzgl. der anzunehmenden Flächenproduktivität für MÖMAX folgende Aspekte gewürdigt:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für MÖMAX lag im Jahre 2012 bei 1.735 Euro/m² VKF pro Jahr mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 7.000 m²²⁹.
- Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als durchschnittlich sowie im Vergleich zu den systemgleichen Wettbewerbern im Untersuchungsraum als überdurchschnittlich einzuordnen. Hieraus ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2017). Hieraus ergibt sich demnach ein Anhaltswert für eine leichte Reduktion der Leistungsfähigkeit gegenüber Betreiberdurchschnitt.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Möbel beträgt aktuell in Hamm – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen und die zu berücksichtigenden Planvorhaben mit Baurecht – rd. 182. Dieser Wert verdeutlicht, dass die vorhandenen Angebotsstrukturen aktuell die Kaufkraft im Sortimentsbereich Möbel ganz überwiegend binden können und zudem deutliche Kaufkraftpotenziale insbesondere aus den nördlich von

²⁹ EHI Retail Real Institut 2014 – Whitepaper Möbele Einzelhandel.

Hamm gelegenen Kommunen mit nur gering ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Sortiment Möbel in die Stadt Hamm fließen. Die hohe Zentralität ergibt sich jedoch maßgeblich durch den Möbelmarkt Finke, der in Hamm Rhynern in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort verortet ist und demnach nicht zu direkten Agglomerationsvorteilen mit dem Planvorhaben führen wird. Aus der hohen Zentralität ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.

- Der Vorhabenstandort weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf, die hinsichtlich der Qualität als nicht unüblich für Möbelstandorte zu bewerten ist. Hieraus ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.
- Das Standortumfeld ist durch weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Garten-center Bintig, Weingalerie, real, Autohaus) geprägt. Der Standort ist demnach als Einzelhandelsstandort etabliert. Es gibt jedoch keinen größeren Möbelmarkt im direkten Umfeld, der unmittelbare Synergieeffekte befördern würde. Aus der Standortumfeldsituation ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.
- Im Untersuchungsraum ist insgesamt bis Ende 2021 im Hinblick auf den stationären Einzelhandel mit einer leicht negativen Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Möbel um - rd. 1,1 % bzw. rd. 4,0 Mio. Euro auf rd. 360,9 Mio. Euro zu rechnen. Im Gegensatz dazu werden in Hamm leicht positive Entwicklungen der Nachfrage im Sortimentsbereich Möbel um + rd. 0,4 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 51,4 Mio. Euro erwartet. Angesichts der eher geringfügigen Änderungen des zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumens ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach Realisierung eine – aufgrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Untersuchungsraum - geringfügig reduzierte betreiberspezifische Flächenproduktivität von knapp 1.700 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 1.800 Euro/m² VKF angenommen, welche über dem Durchschnittswert für den Betreiber MÖMAX liegt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 28: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment		
Möbel	1.600 - 1.700	7,9 - 8,4
Zentrenrelevante Randsortimente		
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	2.000 - 2.200	0,7 - 0,8
Haus-/Bett-/Tischwäsche	2.000 - 2.200	0,6 - 0,7
Kurzwaren	1.400 - 1.600	< 0,1
Nicht zentrenrelevante Randsortimente		
Heimtextilien	1.700 - 1.900	0,7 - 0,8
Lampen/Leuchten	2.200 - 2.400	~ 0,8
Sonstige Sortimente (u.a. Bettwaren, Matratzen, Teppiche)	1.700 - 1.900	1,0 - 1,1
Gesamt*	1.700 - 1.800	11,8 - 12,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2014; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von 11,8 - 12,7 Mio. Euro prognostiziert. Rund **7,9 - 8,4 Mio. Euro** werden hiervon auf den Sortimentsbereich **Möbel**, rund **0,7 - 0,8 Mio. Euro** auf das Sortiment **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren**, rund **0,6 - 0,7 Mio. Euro** auf das Sortiment **Haus-/Bett-/Tischwäsche**, weniger als **0,1 Mio. Euro** auf das Sortiment **Kurzwaren**, rund **0,7 - 0,8 Mio. Euro** auf das Sortiment **Heimtextilien** und rund **0,8 Mio. Euro** auf das Sortiment **Lampen/Leuchten** entfallen.

In den **sonstigen Sortimenten** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. **1,0 - 1,1 Mio. Euro** prognostiziert. Da es sich bei den sonstigen Sortimenten, wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, um Artikel aus verschiedenen Warengruppen handelt, sind pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich bei den Sonstigen Sortimenten zudem um Warengruppen handelt, die nach dem EHK Hamm 2010 als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Es sind somit keine durch das Planvorhaben induzierten schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.2 Bedeutung des Planvorhabens für den Standort Hamm

Um die Bedeutung des Planvorhabens (auch hinsichtlich dessen absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen) insbesondere für die Stadt Hamm einschätzen zu können, findet nach folgend eine Gegenüberstellung der hinsichtlich des Planvorhabens zu erwartenden

Umsätze im Hauptsortiment Möbel und der in der Stadt Hamm vorhandenen Kaufkraft im Möbelsortiment statt. Zudem wird die aktuelle Versorgungssituation im Sortiment Möbel (incl. der zu berücksichtigenden Planvorhaben mit Baurecht (vgl. Kapitel 4.3)) sowie die Versorgungssituation nach Realisierung des Planvorhabens dargestellt.

Tabelle 29: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Möbel in Hamm mit und ohne das Planvorhaben

Parameter	
Umsatz des Planvorhabens im Verhältnis zur Kaufkraft in Hamm	
Kaufkraft Möbel Hamm in Mio. Euro (2021)	51,4
Umsatz Möbel des Planvorhabens in Mio. Euro	7,1 - 7,6
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	14 - 15
Umsatz Möbel in Hamm ohne Planvorhaben im Verhältnis zur Kaufkraft in Hamm	
Kaufkraft Möbel Hamm in Mio. Euro (2017)	51,2
Umsatz Möbel Hamm in Mio. Euro (2017)	93,4
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	182
Umsatz Möbel in Hamm nach Realisierung des Planvorhabens im Verhältnis zur Kaufkraft in Hamm	
Kaufkraft Möbel Hamm in Mio. Euro (2021)	51,4
Umsatz Möbel Hamm in Mio. Euro (2021)	100,6 - 101,0
Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	196 - 197

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2017; Umsatzprognose: vgl. Kapitel 5.1; Werte gerundet.

Die vorstehende Tabelle verdeutlicht, dass das Planvorhaben hinsichtlich der in Hamm vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Möbel mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 14 - 15 % hinsichtlich der Versorgungsfunktion eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Durch Realisierung des Planvorhabens ist eine Erhöhung der Zentralität von aktuell rd. 182 auf rd. 196 - 197 und somit eine Zunahme der aus anderen Kommunen nach Hamm fließenden Kaufkraftpotenziale im Sortiment Möbel zu erwarten. Bedingt werden die Kaufkraftzuflüsse insbesondere durch die nur schwach ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den nördlich an das Hammer Stadtgebiet anschließenden Kommunen. Hamm übernimmt somit gemäß der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen im langfristigen Bedarfsbereich für die anschließenden Kommunen.

In den übrigen Sortimentsbereichen kommt es aufgrund der jeweils geringen Umsatzerwartung zu minimalen Veränderungen der Hammer Zentralitätswerte.

6 Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunal- und landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm 2010 und in das regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2017) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Versorgungsstrukturen zu erwarten?

6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm enthält aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse Leitziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hamm sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

Als ein Leitziel ist festgehalten, dass *„ergänzende Fachmarktstandorte [...] Anbietern ohne nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt die Möglichkeit bieten [sollen], langfristig marktfähige Strukturen zu entwickeln oder durch Um- und Ausbau zu sichern.“* (EHK Hamm 2010, S. 97).

Das Standortkonzept sieht dementsprechend vor, dass *„außerhalb der dargestellten Hierarchie [Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie ergänzenden Grundversorgungsstandorten] [...] schließlich die Festlegung von Ergänzungsstandorten für großflächige, nicht-nahversorgungs- oder -zentrenrelevante Fachmärkte vorgeschlagen [wird]. An strategisch besonders geeigneten Standorten mit guter Erschließung sollen Anbieter wie Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser gezielt angesiedelt, erweitert und konzentriert werden“* (EHK Hamm 2010, S. 99).

- In der Stadt Hamm (Stadtteil Hamm-Heessen) ist eine Nachnutzung und Erweiterung des ehemaligen Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße geplant.
- Nach dem EHK Hamm 2010 ist der Vorhabenstandort Bestandteil des Ergänzungsstandorts Münsterstraße/Sachsenring.
- Am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring ist bereits aktuell das Gartencenter Bintig angesiedelt. Die geplante Ansiedlung des MÖMAX am Ergänzungsstandort trägt somit zu einer nach dem EHK Hamm 2010 angestrebten Konzentration von

Fachmärkten mit nicht-nahversorgungs- oder -zentrenrelevanten Sortimenten an strategisch besonders geeigneten Standorten bei.

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² (max. 10 % des Planvorhabens).
- Das Planvorhaben entspricht somit den Leitzielen sowie dem Steuerungskonzept des EHK Hamm 2010.

In den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts wird der Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring *„als Standort für nicht-zentrenrelevanten (Baumarkt-/Garten: Erweiterungs-fähig) und nahversorgungsrelevanten (Bestand) Einzelhandel“* (EHK Hamm 2010, S. 130) ausgewiesen.

Dabei sollte *„ein Ausbau der bestehenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente [...] in diesem Bereich zum Schutz der umliegenden (Nah-)versorgungsstrukturen im benachbarten Stadtbezirkszentrum Heessen sowie im Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Norden ausgeschlossen werden. Verkaufsflächen-erweiterungen sind lediglich in den bestehenden nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten von Praktiker Baumarkt und Blumencenter Bintig zu genehmigen“* (EHK Hamm 2010, S. 130).

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit dem nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Möbel) sowie zentrenrelevanten Randsortimenten.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf einen Verkaufsflächenanteil von 10 % im Sinne des Zentrumschutzes begrenzt. Darüber hinaus zeigt die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in Kapitel 6.4, dass keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden (Nah-)versorgungsstrukturen im benachbarten Stadtbezirkszentrum Heessen sowie im Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Norden zu erwarten sind.
- Berücksichtigt werden muss darüber hinaus, dass die Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts für den Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring auf einem Fortbestand des Praktiker Baumarktes basieren. Da der Praktiker Baumarkt den Standort aufgegeben hat und die Immobilie seit einigen Jahren leer steht, stellt die geplante Ansiedlung eines Fachmarktes mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel eine sinnvolle Nachnutzung am Standort dar.
- Das Planvorhaben entspricht somit den Entwicklungszielen des EHK Hamm 2010.

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht somit den Zielstellungen des EHK Hamm 2010.

6.2 Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche kann nach Steuerungsregel 2 „*die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kern-sortimenten [...] innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auch in dezentralen Lagen zu realisieren, dabei dürfen von ihnen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur ausgehen. Insbesondere der Anteil und die Verkaufsflächengröße zentrenrelevanter Randsortimente haben Auswirkungen auf die städtischen Zentren, die sich in Form einer Schwächung oder gar Verlustes der Funktion darstellen können. Ein entsprechender Ausschluss bzw. eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente ist somit unabdingbar.*“

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² (max. 10 % des Planvorhabens).
- Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in Kapitel 6.4 zeigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur zu erwarten sind.
- Das Planvorhaben entspricht somit der Steuerungsregel 2 des REHK 2013.

Für regional bedeutsame Vorhaben³⁰ sieht das REHK 2013 als Voraussetzung des regionalen Konsensverfahrens zudem gewisse Prüfkriterien vor, die nachfolgend hinsichtlich des Planvorhabens untersucht werden.

Zu beachten ist hierbei, dass Möbelmärkte keinen Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen aufweisen müssen.

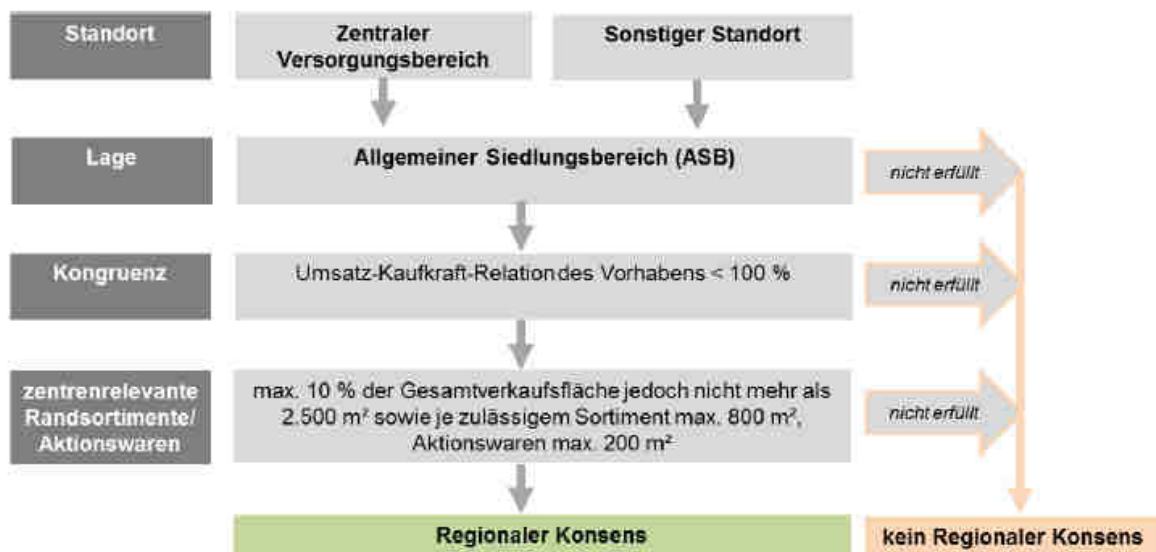
Vorab ist nach dem REHK 2013 zu prüfen, ob es sich bei dem „*geplanten Vorhaben um eine Einzelhandelsagglomeration handelt oder eine solche durch das hinzutreten des Vorhabens entsteht*“ (REHK 2013, S. 70).

- Durch das geplante Vorhaben entsteht keine Einzelhandelsagglomeration, da der Standort der geplanten MÖMAX Ansiedlung städtebaulich, funktional von den ebenfalls am Ergänzungsstandort angesiedelten Märkten real und Blumencenter Bintig

³⁰ „Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind“ (REHK 2013, S. 75).

getrennt liegt (B 63/K 12) und auch nur eine eingeschränkte wechselseitige Ergänzung der Sortimente stattfindet. Das Hauptsortiment des Planvorhabens unterscheidet sich hinsichtlich der Fristigkeitsstufe (Möbel - langfristiger aperiodischer Bedarf) deutlich von den anderen am Standort angesiedelten Anbietern (Nahrungs- und Genussmittel und Pflanzen/Gartenbedarf). Zudem findet durch die Ansiedlung des MÖMAX bedingt durch die deutlich von den anderen Betrieben am Standort abweichende Sortimentsausrichtung keine Entwicklung eines in der Gesamtwirkung zu betrachtenden „Kompetenzzentrums Möbel/Einrichtung“ statt.

Abbildung 5: Prüfschema Möbelmärkte



Quelle: REHK 2013, S. 71.

- Das Planvorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs an einem sonstigen Standort in einem nach dem Regionalplan Arnsberg ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Hauptsortiment Möbel beträgt, wie in Kapitel 5.2 dargestellt, rd. 13 - 15 % und liegt somit deutlich unter dem genannten Schwellenwert von 100 %.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² (max. 10 % des Planvorhabens). Die Verkaufsfläche für Aktionswaren beträgt weniger als 200 m².

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht somit den Zielstellungen des REHK 2013.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (Grundsätze und Ziele des LEP NRW 2017) dargestellt.

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen - Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- Das Planvorhaben ist in einem nach dem Regionalplan Arnsberg ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich geplant.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot - Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in Kapitel 6.4 zeigt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur zu erwarten sind.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche - Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Hauptsortiment Möbel beträgt, wie in Kapitel 5.2 dargestellt, rd. 13 - 15 % und liegt somit deutlich unter der in Hamm bestehenden Kaufkraft.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente - Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² (10 % des Planvorhabens).

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente - Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² (10 % des Planvorhabens).

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring ist kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW 2017.

6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

Die Ermittlung der durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (vgl. Kapitel 4.2) von Relevanz.

6.4.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Möbel sowie in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten insgesamt leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der nachfolgenden städtebaulichen

Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Sortimentsbereich Möbel

Im Untersuchungsraum Möbel wurden alle großflächigen Angebotsstandorte mit dem Hauptsortiment Möbel (mind. 800 m² GVKF) erfasst.

Im Untersuchungsraum Randsortimente erfolgte zudem eine Erfassung des kompletten Bestandes des Sortimentsbereichs Möbel als Haupt- und Randsortiment:

- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hamm-Mitte, Hamm-Heessen, Hamm-Bockum-Hövel,
- innerhalb der ausgewiesenen Sonder-/Ergänzungsstandorte Hamms,
- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente
- sowie in Bau- und Gartenmärkten.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund einer bei der Möbelbranche regelmäßig anzunehmenden weiten Strahlkraft (weite Verflechtungsräume), zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Hamm mit den im Stadtgebiet bestehenden strukturprägenden Möbelanbietern (u.a. Finke, Carré, Möbel Boss) sowie dem geplanten MÖMAX über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot im Sortimentsbereich Möbel verfügt, wodurch die Strahlkraft der einzelnen Möbelanbieter erhöht wird (Kopplungseffekte). Der Streuumsatz wird im Sortimentsbereich Möbel daher mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergibt sich die nachfolgend dargestellte Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Möbel für die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel.

Tabelle 30: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um-sätze	Umsatzum-verteilung		Per-spek-tivische Um-sätze	Umsatzum-verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	1,1	**	**	1,1	**	**
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Heessen	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen***	91,0	1,9 - 2,0	~ 2	91,4	1,9 - 2,0	~ 2
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	0,3	**	**	0,3	**	**
	Sonstige Lagen	7,5	~ 0,4	5 - 6	7,4	~ 0,4	5 - 6
Anröchte	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Arnsberg	Sonstige Lagen	10,4	~ 0,2	~ 2	10,3	~ 0,2	~ 2
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Herbern	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Bad Sassendorf	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Beckum	Sonstige Lagen	17,9	0,9 - 1,0	5 - 6	17,7	0,9 - 1,0	5 - 6
Bergkamen	Sonstige Lagen	12,5	~ 0,5	~ 4	12,3	~ 0,5	~ 4
Bönen	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Dortmund (Teil)	Sonstige Lagen	18,3	~ 0,4	~ 2	18,1	~ 0,4	~ 2
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	2,3	~ 0,1	5 - 6	2,3	~ 0,1	5 - 6
Ense	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Erwitte	Sonstige Lagen	0,8	**	**	0,8	**	**
Fröndenberg	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Holzwickede	Sonstige Lagen	0,5	**	**	0,5	**	**
Kamen	Sonstige Lagen	69,5	~ 0,5	~ 1	68,7	~ 0,5	~ 1
Lippetal	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Lippstadt	Sonstige Lagen	21,2	0,1 - 0,2	~ 1	21,0	0,1 - 0,2	~ 1
Lünen	Sonstige Lagen	8,1	<0,1	~ 1	8,0	<0,1	~ 1
Menden	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Möhnesee	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Selm	Sonstige Lagen	0,7	**	**	0,7	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**

Soest	Sonstige Lagen	37,1	0,6	~ 2	36,7	0,6	~ 2
Unna	Sonstige Lagen	89,2	~ 0,9	~ 1	88,2	~ 0,9	~ 1
Wadersloh	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Welter	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werl	Sonstige Lagen	60,5	~ 0,5	~ 1	59,8	~ 0,5	~ 1
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	8,9	0,1	~ 2	8,8	0,1	~ 2
Wickede	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Zwischensummen****		457,9	7,1 - 7,6	-	454,2	7,1 - 7,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		,Streuumsatz'		~ 0,8			
Gesamt****		-	7,9 - 8,4	-	-	7,9 - 8,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

** empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus;

*** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 7,9 - 8,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Möbel und davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum Möbel ausgehen.

Sortimentsbereich Randsortimente

Die untersuchungsrelevanten Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten wurden im Untersuchungsraum Randsortimente erfasst. Berücksichtigt wurden Verkaufsflächen im Haupt- und Randsortiment:

- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hamm-Mitte, Hamm-Heessen, Hamm-Bockum-Hövel,
- innerhalb der ausgewiesenen Sonder-/Ergänzungsstandorte Hamms,
- innerhalb der ZVB der Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente
- sowie in Bau- und Gartenmärkten.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund einer bei der Möbelbranche regelmäßig anzunehmenden weiten Strahlkraft (weite Verflechtungsräume), zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen sind zudem die in den Kommunen südlich des Hammer Stadtgebiets (v.a.

Randsortimentsflächen der Möbelhäuser IKEA, Turflon, Zurbrüggen) sowie in Dortmund (insbesondere Dortmunder Innenstadt) ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen des Planvorhabens. Diese bedingen aktuell Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum (Randsortimente) in den meisten untersuchungsrelevanten Randsortimenten. Es ist somit bei der Realisierung des Planvorhabens von einer gewissen Kaufkraftrückbindung in den Randsortimentsbereichen auszugehen. Der Streuumsatz wird in den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen des Planvorhabens daher mit insgesamt 15 % für die Berechnungen angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Kurzwaren und Lampen/Leuchten für die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente.

Tabelle 31: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um-sätze	Umsatzum-verteilung		Per-spek-tivische Um-sätze	Umsatzum-verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	1,5	< 0,1	5 - 6	1,5	< 0,1	5 - 6
	ZVB NZ Bockum-Hövel	0,2	**	**	0,2	**	**
	ZVB NZ Heessen	0,5	**	**	0,5	**	**
	Sonstige Lagen***	7,1	~ 0,4	5 - 6	7,1	~ 0,4	5 - 6
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	0,4	**	**	0,4	**	**
	Sonstige Lagen	0,5	**	**	0,5	**	**
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	ZVB NZ Herbern	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	0,7	**	**	0,7	**	**
	Sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**
Zwischensummen****		11,8	0,6 - 0,7	-	11,8	0,6 - 0,7	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streu-umsatz“	~ 0,1				
Gesamt****		-	0,7 - 0,8	-	-	0,7 - 0,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 32: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um- sätze	Umsatzum- verteilung		Per- spek- tische Um- sätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	1,5	< 0,1	3 - 4	1,5	< 0,1	3 - 4
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Heessen	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen***	3,6	0,4 - 0,5	9 - 11	3,5	0,4 - 0,5	9 - 11
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	0,5	**	**	0,5	**	**
	Sonstige Lagen	0,5	**	**	0,5	**	**
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Herbern	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	0,6	**	**	0,6	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Zwischensummen****		7,9	0,5 - 0,6	-	7,9	0,5 - 0,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streu- umsatz“	~ 0,1				
Gesamt****		-	0,6 - 0,7	-	-	0,6 - 0,7	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 33: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um-sätze	Umsatzum-verteilung		Per-spek-tivische Um-sätze	Umsatzum-verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Heessen	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen***	3,3	~ 0,5	13 - 14	3,3	~ 0,5	13 - 14
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	0,6	< 0,1	8 - 9	0,6	< 0,1	8 - 9
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Herbern	0,2	**	**	0,2	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	0,1	**	**	0,1	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Zwischensummen****		5,2	~ 0,6	-	5,2	~ 0,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streu-umsatz“	~ 0,1				
Gesamt****		-	0,7 - 0,8	-	-	0,7 - 0,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 34: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Kurzwaren

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um-sätze	Umsatzum-verteilung		Per-spek-tivische Um-sätze	Umsatzum-verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	0,2	**	**	0,2	**	**
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Heessen	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen***	0,3	**	**	0,2	**	**
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Herbern	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	0,1	**	**	0,1	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Zwischensummen		0,8	**	-	0,7	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streu-umsatz“	**				
Gesamt****		-	**	-	-	**	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 35: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Um-sätze	Umsatzum-verteilung		Per-spek-tivische Um-sätze	Umsatzum-verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Bockum-Hövel	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Heessen	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen***	6,1	~ 0,6	~ 9	6,0	~ 0,6	~ 9
Ahlen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	0,8	**	**	0,8	**	**
Ascheberg	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	ZVB NZ Herbern	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Drensteinfurt	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Nordkirchen	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Sendenhorst	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	*	**	**	*	**	**
Werne	ZVB Innenstadtzentrum	*	**	**	*	**	**
	Sonstige Lagen	0,5	**	**	0,5	**	**
Zwischensummen		8,3	~ 0,7	-	8,3	~ 0,7	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		„Streu-umsatz“	~ 0,1				
Gesamt****		-	~ 0,8	-	-	~ 0,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** die sonstigen Lagen in Hamm umfassen auch die relevanten Bestandsstrukturen der in Hamm befindlichen Sonder-/Ergänzungsstandorte;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, von insgesamt rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche, von insgesamt rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Heimtextilien, und von insgesamt rd. 0,8 Mio. Euro im

Sortimentsbereich Lampen/Leuchten, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Randsortimente) ausgehen. Im Sortimentsbereich Kurzwaren sind die auf das Planvorhaben zurückzuführenden Umsatzumverteilungen nicht mehr valide darstellbar.

6.4.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen der jeweiligen Untersuchungsräume deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel

Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um einen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich in allen Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel. In diesem Sortimentsbereich befinden sich die Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, nur in vereinzelten Fällen sind diese auch in geringem Umfang in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Anhand der geringen Höhe der ermittelten Umsatzwerte ist weitgehend auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten, z. T. zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens

Bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens:

- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren³¹,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)³²,
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)³³,
- Kurzwaren³⁴,
- Leuchten/Lampen³⁵

handelt es sich um Sortimentsbereiche, die in einigen Kommunen des Untersuchungsraumes (z.T. auch in Hamm) als zentrenrelevant eingestuft werden. Während die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Kurzwaren sich ungefähr gleichgewichtet in den zentralen Versorgungsbereichen und den sonstigen Lagen befinden, werden in den anderen untersuchungsrelevanten Randsortimenten (Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Leuchten/Lampen) z. T. deutliche Übergewichte in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ersichtlich.

Umsatzumverteilungen ergeben sich daher, wie auch im Sortimentsbereich Möbel, auch in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimente systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der betroffenen strukturprägenden Wettbewerber in sonstigen Lagen keine städtebauliche Relevanz besitzen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Nachfolgend findet die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente auf die im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen zentralen Versorgungsbereiche statt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Hamm

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Hamm ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der rückläufigen Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen:

- Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. von rd. 5 - 6 %,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. von rd. 3 - 4 %.

³¹ Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

³² Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

³³ Zentrenrelevant in Ahlen, Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen, Sendenhorst, Werne (nicht in Hamm).

³⁴ Zentrenrelevant in Hamm sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente.

³⁵ Zentrenrelevant in Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen, Sendenhorst (nicht in Hamm).

Das Hammer Innenstadtzentrum ist der städtebaulich, funktional und siedlungsräumlich wichtigste Einzelhandelsstandort in Hamm und übernimmt dementsprechend gesamtstädtische, Versorgungsfunktionen. Mit einem Mix aus Magnetbetrieben (u.a. Kaufhof, C&A, Saturn, P&C etc.) sowie kleinteiligen spezialisierten Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben ist das Innenstadtzentrum stark aufgestellt. Der attraktive und vielseitige Branchenmix wird zudem durch die im Allee Center angesiedelten national und international agierenden Filialisten ergänzt. Es bestehen typische innenstadtrelevante Sortimentsschwerpunkte in den Bereichen Bekleidung und Schuhe.

Die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Haus-/Bett-/Tischwäsche werden überwiegend als Randsortimente der Einzelhandelsbetriebe angeboten. Darüber hinaus stimmen die Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform nicht mit dem Planvorhaben überein. Diese stehen somit allenfalls in einer indirekten Konkurrenz zum geplanten Möbelmarkt. Da sich die Umsatzumverteilungen in den beiden Sortimentsbereichen zudem jeweils auf mehrere Bestandsbetriebe bzw. auch auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der monetären Höhe der Umsatzumverteilungswerte, die sich jeweils deutlich unter 0,1 Mio. Euro bewegen, in den beiden Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Innenstadtzentrum Hamm nahezu auszuschließen.

Für die betroffenen Fachgeschäfte in den beiden Sortimentsbereichen – die nur jeweils einen Teil der betroffenen Sortimentsbereiche stellen – bestehen durchaus Möglichkeiten sich durch Spezialisierung, veränderte Sortimentsausrichtung und ein angepasstes Betriebskonzept auf die veränderte Wettbewerbskonstellation einzustellen. Strukturprägende Betriebe des ZVB sind nur marginal in Randsortimentsbereichen betroffen, so dass keine Betriebsaufgaben von diesen zu erwarten sind.

Angesichts der differenzierten Bestandsstrukturen des ZVB, der Stärke des Einzelhandelsbesatzes und der über den Einzelhandel hinausgehenden Bedeutung des ZVB als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort (Stadtzentrum) werden sich durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Durch das Planvorhaben resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Hamm.

Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche

Für die sonstigen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Für diese zentralen Versorgungsbereiche resultieren demnach anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch das Planvorhaben resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche.

7 Zusammenfassung

In der Stadt Hamm (Stadtteil Hamm-Heessen) ist am ehemaligen Standort des Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße die Ansiedlung eines Möbelmarktes (MÖMAX) mit 7.000 m² Verkaufsfläche geplant. Für eine detaillierte sortimentsspezifische Darstellung der Verkaufsflächen sei auf Tabelle 1 Seite 10 verwiesen.

Die Stadt Hamm hat Stadt + Handel beauftragt, die zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Planvorhabens auf Basis einer Verträglichkeitsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu überprüfen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- In dem Kapitel 6.4 wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass:
 - von Auswirkungen der Vorhabenansiedlung vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (zumeist in städtebaulich nicht integrierten Lagen) betroffen sind. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchten Randsortimente sind v. a. Bestandsstrukturen in Hamm (allerdings in geringer Ausprägung) selbst betroffen.
 - Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchten Sortimentsbereichen resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen.
 - **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hamm und Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.**

Einordnung gemäß kommunal- und regionalplanerischer Grundlagen

- Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht den Zielstellungen des EHK Hamm 2010.
- Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht den Zielstellungen des REHK 2013.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring ist kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW 2017.

Das Planvorhaben ist als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sowie dem EHK Hamm 2010 und dem REHK 2013.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	9
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Hamm _____	12
Abbildung 3:	Untersuchungsraum/Einzugsgebiet Möbel _____	16
Abbildung 4:	Untersuchungsraum/Einzugsgebiet Randsortimente _____	18
Abbildung 5:	Prüfschema Möbelmärkte _____	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in Hamm nach Stadtbezirken _____	13
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel _____	21
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Haus-/Bett-/Tischwäsche _____	23
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Heimtextilien und Kurzwaren _____	24
Tabelle 6:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten _____	25
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum Möbel _____	27
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien im Untersuchungsraum Randsortimente _____	28
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Kurzwaren und Lampen/Leuchten im Untersuchungsraum Randsortimente _____	28
Tabelle 10:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen des Planvorhabens im Untersuchungsraum Randsortimente _____	30
Tabelle 11:	Hamm ZVB Hauptzentrum Innenstadt _____	34

Tabelle 12:	Hamm ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel_____	35
Tabelle 13:	Hamm ZVB Nebenzentrum Heessen _____	36
Tabelle 14:	Hamm Ergänzungsstandort Sachsenweg _____	37
Tabelle 15:	Hamm Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring _____	38
Tabelle 16:	Hamm Ergänzungsstandort Römerstraße _____	39
Tabelle 17:	Hamm Ergänzungsstandort Dortmunder Straße _____	40
Tabelle 18:	Hamm Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße _____	41
Tabelle 19:	Hamm Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße _____	42
Tabelle 20:	Hamm Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße _____	43
Tabelle 21:	Ahlen ZVB Innenstadt Ahlen _____	44
Tabelle 22:	Ascheberg ZVB Hauptzentrum Ascheberg _____	45
Tabelle 23:	Ascheberg ZVB Nebenzentrum Herbern _____	46
Tabelle 24:	Drensteinfurt ZVB Innenstadt Drensteinfurt _____	47
Tabelle 25:	Nordkirchen ZVB Innenstadtzentrum Nordkirchen _____	48
Tabelle 26:	Sendenhorst ZVB Innenstadtzentrum Sendenhorst _____	49
Tabelle 27:	Werne ZVB Innenstadtzentrum Werne _____	50
Tabelle 28:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens_	56
Tabelle 29:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Möbel in Hamm mit und ohne das Planvorhaben _____	57
Tabelle 30:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel _____	65
Tabelle 31:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Glas/Porzellan/ Keramik/Haushaltswaren _____	68
Tabelle 32:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tisch- wäsche _____	69
Tabelle 33:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien _____	70
Tabelle 34:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Kurzwaren _____	71
Tabelle 35:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten _	72

Literatur und sonstige Quellen

BBE 2010: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern

EHI Retail Real Institut 2014: Whitepaper Möbeleinzelhandel IfH Köln

EHI 2017: Handelsdaten aktuell, Köln.

EHK Ahlen 2015: Einzelhandelskonzept Ahlen 2015

EHK Ascheberg 2009: Einzelhandelskonzept Ascheberg 2009

EHK Drensteinfurt 2010: Einzelhandelskonzept Drensteinfurt 2010

EHK Hamm 2010: Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm 2010

EHK Nordkirchen 2009: Einzelhandelskonzept Nordkirchen 2009

EHK Sendenhorst 2007: Einzelhandelskonzept Sendenhorst 2007

EHK Werne 2015: Einzelhandelskonzept Werne 2015

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

LEP NRW 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

REHK 2013: Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2013

SHD 2017: Möbel Kultur Paläste 2017

Sonstige Quellen

IT NRW 2017: Einwohnerzahlen und Einwohnerprognosen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Stadt Hamm 2017: Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken