

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Aldi-Lebensmittelmarktes
in Hamm Bockum-Hövel, Am Dahlhof 2**

Verfasser:

Dipl.-Ing Marc Föhrer
Ulf Braun, M.A.
B. Sc. André Cornelius

Dortmund, 02. Mai 2019

Im Auftrag von:

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG,
mit Sitz in Herten, Büro Werl
Runtestraße 11
59457 Werl

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5 Marktposition des Planvorhabens	26
5.1 Einzugsgebiet	26
5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt	28
5.3 Umsatzprognose Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	29
5.4 Zusammenfassende Darstellung	31
6 Auswirkungsanalyse	33
6.1 Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung im Einzugsgebiet	33
6.1.1 Räumliche Versorgungsfunktion	33
6.1.2 Qualitative Versorgungsfunktion	34
6.1.3 Quantitative Versorgungsfunktion	35
6.2 Prüfung der überwiegenden Orientierung des Planvorhabens auf die Nahversorgung	35
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	38
6.4 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	39
6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	42
6.6 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm 2010	44
6.7 Einordnung des Vorhabens in das Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet 2013	44
7 Fazit	46
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II

Literatur und sonstige Quellen	III
--------------------------------	-----

Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF.....	Gesamtverkaufsfläche
Hbf.	Hauptbahnhof
HZ	Hauptzentrum
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ.....	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
NV	Nahversorgung
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
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
ZOB	zentraler Omnibusbahnhof
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Hamm Bockum-Hövel ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes Am Dahlhof 2 von derzeit 800 m² VKF auf 1.270 m² VKF geplant. Die Erweiterung soll durch Abriss des bestehenden Markts und eines Neubaus an gleicher Stelle erreicht werden.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes geplant, um für die Erweiterung/Neubau die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als Sondergebiet für den Vorhabenstandort angedacht.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zu den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen sowie zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010¹ zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Im Hinblick auf die Auswirkungsanalyse bzw. die darauf aufbauende planerisch/rechtliche Umsetzung des Vorhabens werden daher im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in der Kommune bzw. im Untersuchungsraum.
- Bewertung des Standorts im Hinblick auf seine Nahversorgungsbedeutung im Einzelhandelsgefüge der Stadt Hamm bzw. des Stadtbezirks Bockum-Hövel.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Auswirkungen auf die Zielsetzungen des EHK Hamm 2010.
- Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet 2013.

¹ BBE Handelsberatung GmbH Köln (2010): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010. Im Folgendem abgekürzt als *EHK Hamm 2010*.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel) (insb. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Hamm 2010;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung im Juli 2017;
- Abfrage angebotsseitiger Veränderungen im Bestand seit 07/2017 bei der Stadt Hamm im März 2019.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im Juli 2017 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Zur Aktualisierung der im Juli 2017 erhobenen Daten erfolgte im März 2019 eine Abstimmung mit der Stadt Hamm bzgl. relevanter angebotsseitiger Marktveränderungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel³ (= nahversorgungsrelevant gem. „Hammer Liste“, vgl. EHK Hamm 2010, S. 147) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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 fand im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Hamm (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHK Hamm 2010 ab.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

Umsatzschätzung (Bestandsstrukturen)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzschätzung des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Marktanteile und Umsatzprognose Planvorhaben Aldi

Die Umsatzprognose des Planvorhabens Aldi wird anhand eines Marktanteilkonzepts (= Marktanteilsmodell) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen. Die zonierte Marktanteilsberechnung wird für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt, daraus abgeleitet kann eine Umsatzprognose für die weiteren Sortimente des Planvorhabens vorgenommen werden.

Die Flächenproduktivität (auch Raumleistung oder Flächenleistung) des Planvorhabens ergibt sich aus dem Quotienten von Umsatz und Verkaufsfläche.

Umgang mit der Erweiterung (durch Abriss/Neubau)

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Vorhaben neu strukturierten und mit anderen Standortrahmenbedingungen versehenen Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von IT.NRW, der Stadt Hamm und der Stadt Werne veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte⁶ 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 das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

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 Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

⁶ EHK Hamm 2010. Stadt + Handel (2015): Einzelhandelskonzept Werne 2015, Dortmund. Im Folgendem abgekürzt als EHK Werne 2015.

⁷ 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.

- 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 Planvorhaben.

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).

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Abrisses und Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Marktes ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum 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 nach Angaben der Stadt Hamm insgesamt eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung in Hamm zu erwarten. Für Werne bzw. den Werner Ortsteil Stockum ist ebenfalls von einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile 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 berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

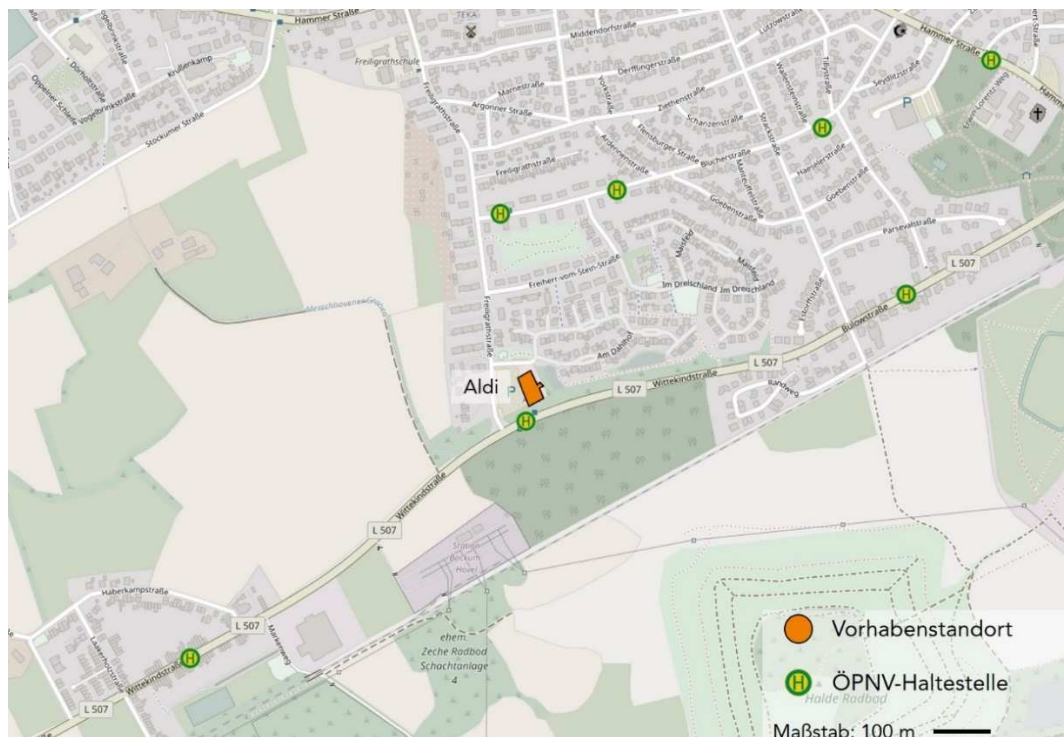
In Hamm Bockum-Hövel ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes Am Dahlhof 2 von derzeit 800 m² VKF auf 1.270 m² VKF geplant. Die Erweiterung soll durch Abriss des bestehenden Markts und eines Neubaus an gleicher Stelle erreicht werden.

Bedingt durch einen aus Betreiber- und Kundensicht nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt ist aus Sicht des Betreibers eine Modernisierung und Anpassung des Lebensmitteldiscounters an die aktuellen Erfordernisse notwendig. Mit der Verkaufsflächenenerweiterung sollen nach Angaben des Betreibers in erster Linie der Kundenlauf und die internen Logistikabläufe optimiert werden, wohingegen das Sortiment und die Artikelanzahl unverändert bleiben. Darüber hinaus sollen weitere Maßnahmen zur Optimierung der Warenpräsentation vorgenommen werden, insbesondere zur Förderung von Frische und des generationen-freundlichen Einkaufens, die ebenfalls einen erhöhten Flächenbedarf zur Folge haben.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Bockum-Hövel in der Straße Am Dahlhof 2. Die Zufahrt zum Standort ist sowohl aktuell wie auch zukünftig von der Straße Am Dahlhof möglich.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 07/2017 sowie Aktualisierung der Bestandserhebung durch Absprache mit Stadt Hamm in 03/2019.

Abbildung 2: Bestandsbetrieb und Vorhabenumfeld



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2017.

Die verkehrliche Anbindung ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße Am Dahlhof gegeben, welche direkt nordwestlich des Vorhabenstandorts in die Freiligrathstraße mündet. Die Freiligrathstraße stellt eine wesentliche Nord-Süd-Verbindungsachse für die Wohngebiete zwischen der Hammer Straße (L844) und der Wittekindstraße (L507) dar. Die Wittekindstraße (L507) fungiert als Ost-West-Verbindungsachse in Bockum-Hövel und stellt in Richtung Osten die Anbindung an die anschließenden Hammer Siedlungsgebiete und Stadtbezirke sicher; in Richtung Westen erfolgt über die Wittekindstraße (L507) die Anbindung in Richtung Stockum (Werne) bzw. im Anschluss über die Straße Am Lauschbach (L881) auch in Richtung des Hammer Stadtbezirks Herringen. Somit ist die Erschließung des Standorts für den MIV aus dem Siedlungsbereich südlich/südwestlich der Hammer Straße, für die Siedlungsbereiche entlang der Wittekindstraße/Bülower Straße und den Siedlungsbereich Wittekindstraße/Haberkampstraße als sehr gut zu bewerten. Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Freiligrathstraße“, die sich direkt südlich des Vorhabenstandorts an der Wittekindstraße befindet. Dort verkehrt die Buslinie S10 im regelmäßigen Taktverkehr. Die Buslinie S10 verläuft von ZOB-Hbf. Lünen über Werne, Stockum und die Freiligrathstraße zur Endhaltestelle Hamm-Hbf./Willy-Brandt-Platz. Ergänzt wird das Angebot durch die Taxi-Bus-Linie 114 (Haberkampstraße - St. Josef-Krankenhaus). Über die Buslinie S10 ist der Vorhabenstandort an die restlichen städtischen und regionalen Buslinien angebunden. Die Anbindung des Standorts an das ÖPNV-Netz ist somit als gut einzustufen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Bereich des Hammer Stadtbezirks Bockum-Hövel. Das Standortumfeld ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt: nach Nordwesten, Norden, Nordosten und Osten schließt der Siedlungsbereich zwischen Wittekindstraße und Hammer Straße an. Direkt südlich des Vorhabenstandorts schließt hinter der Wittekindstraße ein bewaldetes Gebiet an. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Der Vorhabenstandort wie auch die anschließenden Siedlungsbereiche sind im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das Nebenzentrum Bockum-Hövel, welches in rd. 1,4 km Fahrtfernung nordöstlich des Vorhabenstandorts beginnt sowie das Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden in rd. 3,5 km östlicher Fahrtfernung vom Vorhabenstandort.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der an der Hammer Straße nordwestlich des Vorhabenstandorts angesiedelte Betrieb Rewe in rd. 1,3 km Fahrdistanz sowie die beiden Betriebe Lidl und Rewe im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel in rd. 1,5 km Fahrdistanz nordöstlich des Vorhabenstandorts.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei Aldi handelt es sich um einen sog. Hard-Discounter: „Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“⁹ Davon abzugrenzen sind „Soft-Discounter“: „Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“¹⁰

Das Flächenprogramm des Planvorhabens sowie stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.016	+ 376
Drogeriewaren	10	80	127	+ 47
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	127	+ 47
Gesamt	100	800	1.270	+ 470

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Für das Planvorhaben Aldi ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m². Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel wird nach der geplanten Erweiterung 1.016 m² betragen (+ 376 m²).

⁹ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

¹⁰ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

Die Verkaufsfläche für Drogeriewaren und die sonstigen Sortimente des Lebensmitteldiscounters werden mit jeweils 127 m² projiziert (+ 47 m²). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

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).

In der Stadt Hamm leben 179.185 Einwohner¹¹. 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 (36.030 Einwohner) und der Stadtbezirk Bockum-Hövel (35.274 Einwohner), in welchem auch der Vorhabenstandort verortet ist.

Tabelle 2: Bevölkerung in Hamm nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil*
Bockum-Hövel	35.274	19,7
Heessen	23.707	13,2
Herringen	19.968	11,1
Mitte	36.030	20,1
Pelkum	19.079	10,6
Rhynern	18.089	10,1
Uentrop	27.038	15,1
Hamm gesamt	179.185	100

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Stadt Hamm – Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung Statistik und Wahlen (Stand: 31.12.2017) und IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017);

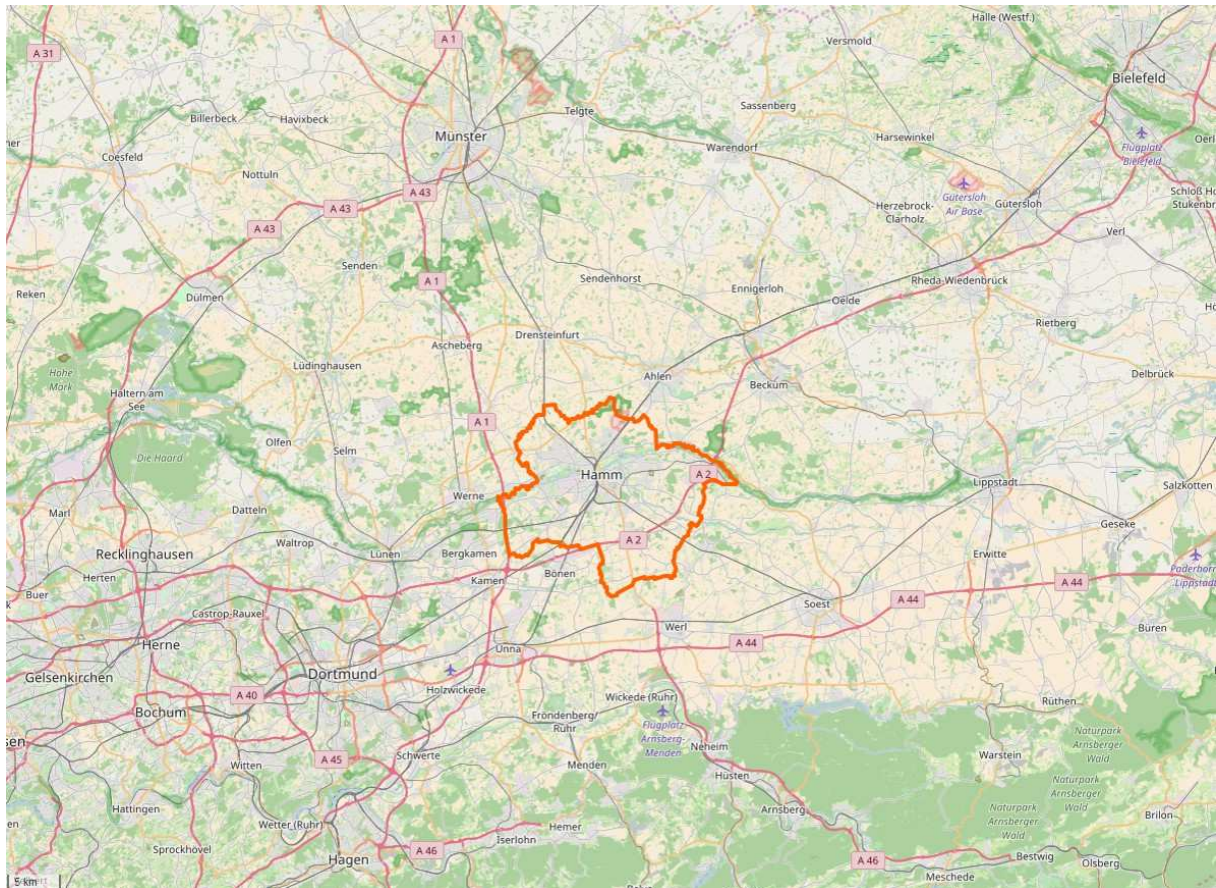
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

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 umliegenden Kommunen über weitere Landes- und Kreisstraßen sehr gut angebunden.

¹¹ IT.NRW (Stand: 31.12.2017).

Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über den Bahnhof Hamm (Westf.), von dort besteht eine Anbindung an den Fernverkehr. 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.

Abbildung 3: Lage und Stadtgrenze der Stadt Hamm



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

Nach Angaben der Stadt Hamm wird bis Ende 2023 mit einer insgesamt leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ 0,3 % gerechnet¹², für Werne bzw. den Werner Ortsteil Stockum ist ebenfalls von einer negativen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ 4,1 % auszugehen¹³. Somit wird den Untersuchungsraum insgesamt eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2023 wird die Bevölkerung absehbar um rd. „minus“ 0,5 % auf 73.865 Einwohner sinken¹⁴.

¹² IT.NRW (2019): Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040 – kreisfreie Städte und Kreise.

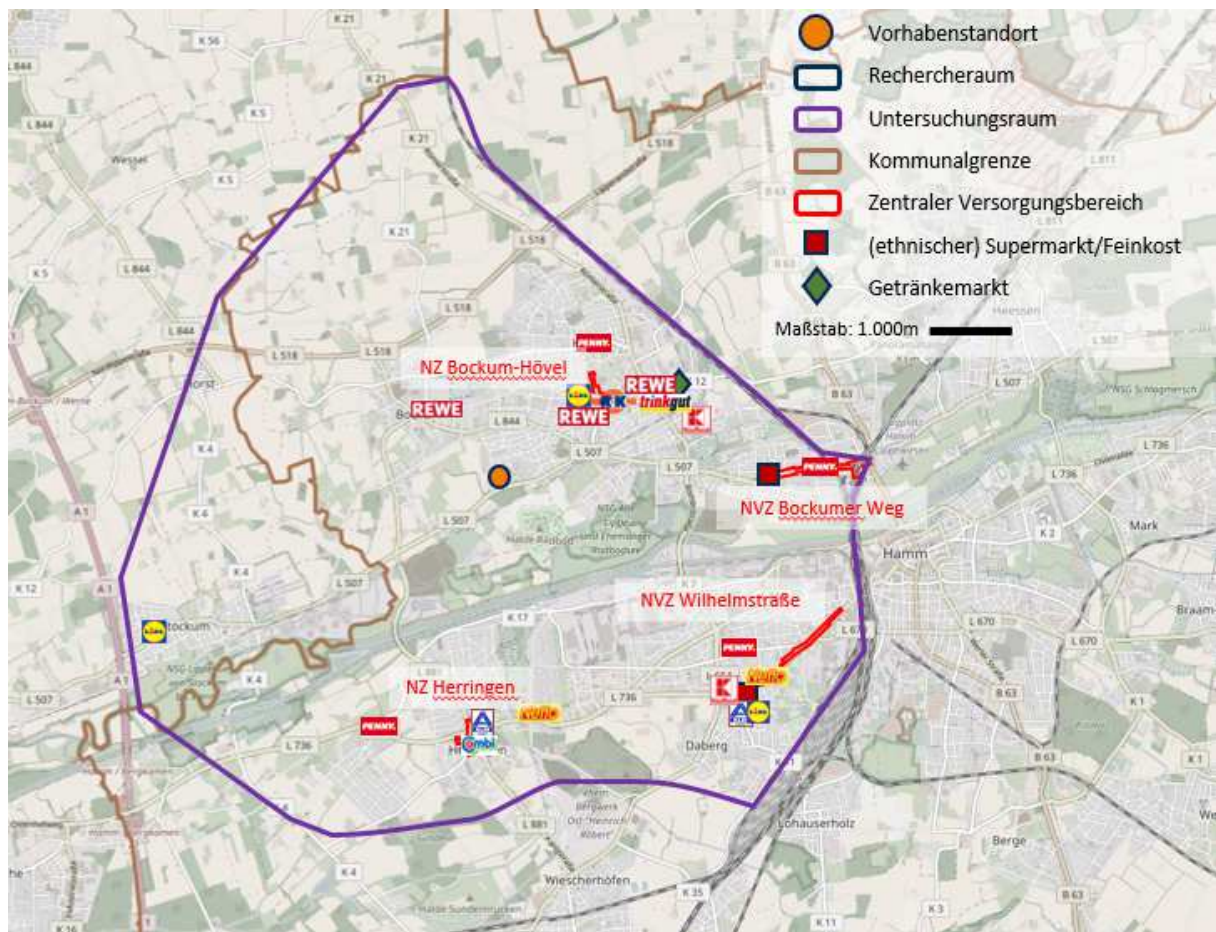
¹³ IT.NRW (2019): Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 – kreisangehörige Gemeinden.

¹⁴ Vgl. IT.NRW 2019.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der Planvorhaben, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hamm 2010, EHK Werne 2015; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 07/2017 sowie Aktualisierung der Bestandserhebung durch Absprache mit Stadt Hamm in 03/2019.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das jeweilige Einzugsgebiet der Vorhaben Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Stadtbezirk Bockum-Hövel, den westlich des Bahnhofs Hamm (Westf.) liegenden Bereich des Stadtbezirks Hamm-Mitte, den Siedlungsbereich Daberg des Stadtbezirks Pelkum sowie den Stadtbezirk Herringen. Im Westen umfasst der Untersuchungsraum auch Stockum, das zur Stadt Werne gehört.

Begrenzt wird der Untersuchungsraum in Richtung Osten durch die Angebotsstrukturen in Bockum-Hövel sowie dem Verlauf der Bahntrasse in Richtung Münster. Die Bahntrasse wie auch die ausgeprägten Angebotsstrukturen im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks Hamm-Mitte sowie die Angebotsstrukturen in Herringen, darunter die des Nebenzentrums Herringen, begrenzen in Zusammenschau mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen den Untersuchungsraum auf dem Stadtgebiet Hamm in Richtung Süden. In Westen wird der Untersuchungsraum durch die Zäsur der A1 in Verbindung mit dem Wettbewerbsstandort Lidl in Stockum und Fahrzeitentfernungen begrenzt.

Im Untersuchungsraum sind vier zentrale Versorgungsbereiche in Hamm (Nebenzentrum Bockum-Hövel, Nebenzentrum Herringen, Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden, Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen) sowie auf Werner Stadtgebiet der Nahversorgungsstandort Stockum verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhaben-relevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

Stadt + Handel sind nach Absprache mit der Stadtverwaltung Hamm¹⁵ keine diesbezüglich zu berücksichtigenden Markveränderungen bekannt.

¹⁵ Sachstand KW 16/2019.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Supermärkte und zwei Verbrauchermärkte verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert. Zehn der insgesamt 23 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemärkte) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Mit Aldi Nord (3 x), Lidl (3 x), Netto (3 x) und Penny (4 x) sind die vier größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 1.250 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 850 m².

Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum acht Supermärkte verortet, welche Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 2.250 m² aufweisen. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter¹⁶ beträgt rd. 1.500 m². Das Lebensmittelvollsortiment wird durch zwei Verbrauchermärkte, die Verkaufsflächen von jeweils deutlich über 2.500 m² aufweisen, ergänzt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell mit rd. 0,41 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich einzustufen¹⁷. Eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ergibt sich mit rd. 0,16 m² VKF NuG/EW im Bereich der Supermärkte¹⁸. Im Bereich der Verbrauchermärkte liegt mit rd. rd. 0,10 m² VKF NuG/EW ebenfalls eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt¹⁹ im Untersuchungsraum vor. Im Segment der SB-Warenhäuser herrscht durch Absenz eines solchem im Untersuchungsraum eine entsprechend unterdurchschnittliche Ausstattung²⁰ vor. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Lebensmitteldiscounter ist mit rd. 0,15 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich²¹ einzuordnen. Demnach dominiert das Lebensmittelvollsortiment verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹⁶ Inkl. zwei Getränkemärkte, die jeweils zu einem Supermarkt zugehörig sind.

¹⁷ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,14 m² VKF NuG/EW**, Quelle: ebd.

¹⁹ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,05 m² VKF NuG/EW**, Quelle: ebd.

²⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,07 m² VKF NuG/EW**, Quelle: ebd.

²¹ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW**, Quelle: ebd.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Hamm	ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel	4.100	20,1
	ZVB Nebenzentrum Herringen	4.400	22,6
	ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden	1.400	7,2
	ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen	600	3,0
	Sonstige Lagen*	16.100	75,2
Werne	Sonstige Lagen Stockum	< 900	< 6,0
Gesamt**		27.500	133,7

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2017 sowie Aktualisierung der Bestandserhebung durch Absprache mit Stadt Hamm in 03/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018), Hahn Gruppe (2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetrieb Aldi;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum konzentriert sich vor allem auf die sonstigen Lagen in Hamm. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Untersuchungsraum außerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner 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 im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffer variiert dabei zwischen Werten von rd. 87 im südöstlichen Bereich von Bockum-Hövel und rd. 103 in Werne-Stockum. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von 167,2 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Raumbezug	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Hamm (Teilbereich)	69.826	155,9
Werne-Stockum	4.432	11,2
Untersuchungsraum gesamt	74.258	167,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis: Stadt Hamm (Stand 31.12.2017), Stadt Werne (Stand 01.01.2017) sowie Einwohnerzahlen IT.NRW 2017 (Stand 31.12.201); Werte gerundet.

Die Zentralität²² im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt somit aktuell bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen bei 80 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Strukturen außerhalb der ZVB bei rd. 94, d. h. es fließen gewisse Kaufkraftpotenziale aus dem Untersuchungsraum ab. In diesem Zusammenhang sei auf die an den Untersuchungsraum angrenzenden, nicht erfassten Angebotsstrukturen in der Stadt Hamm verwiesen, deren Versorgungsfunktion bzw. Strahlkraft auch in den Untersuchungsraum hineinreicht. Dieser Sachverhalt relativiert die vorgenannten Werte.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. 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 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,5 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 2,9 % bzw. rd. + 4,9 Mio. Euro auf rd. 172,0 Mio. Euro.

²² 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.

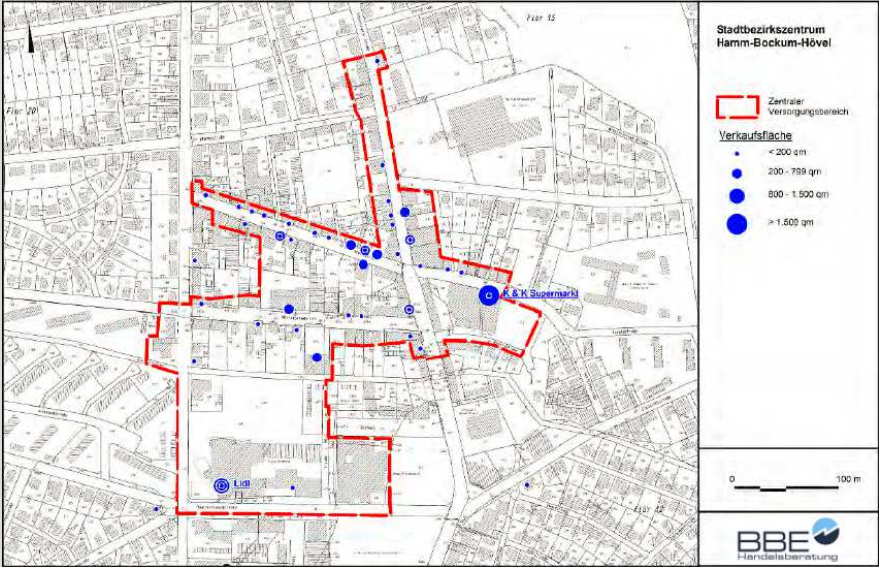
In der absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.3) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Hamm 2010, das EHK Werne 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

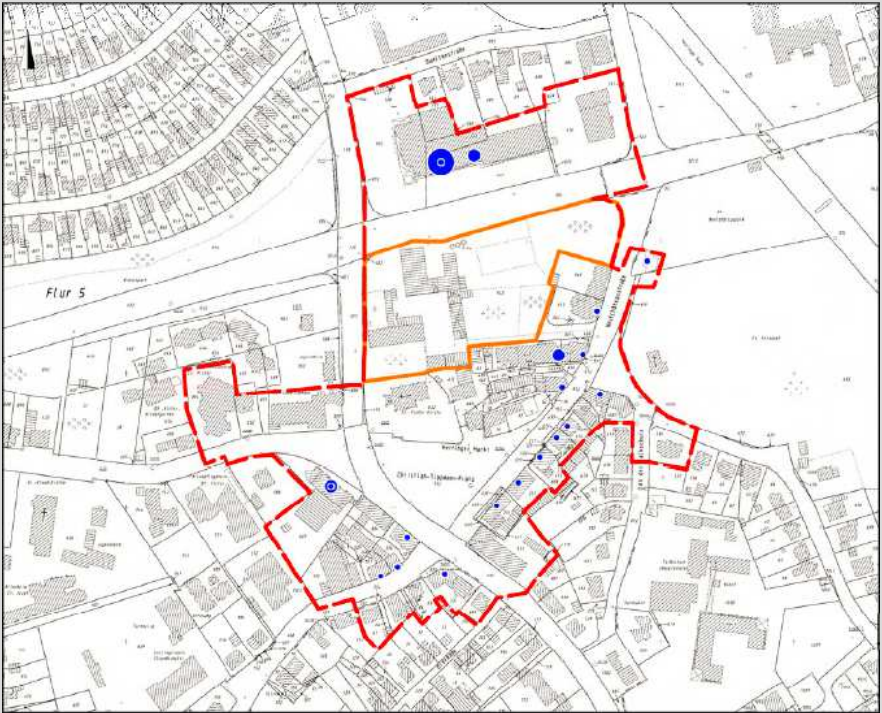
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel

Nebenzentrum Bockum-Hövel	
Lage	
Stadtbezirk	Bockum-Hövel
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Oswaldstraße, der Marinestraße sowie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und dem K+K-Standort an der Hohenhöveler Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist u. a. durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Drogerie geprägt.
Rel. Magnetbetriebe	Lidl, Rewe, K+K
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L844 in Anbindung an weitere Nebenstraßen zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltepunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Haltestellen Rautenstrauchstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Marinestraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit kleinteiligerem Einzelhandelsbesatz an der Marinestraße/Oswaldstraße/Hohenhöveler Straße organisiert. Der K+K befindet sich im Osten, Lidl und Rewe im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgung für den Stadtbezirk Bockum-Hövel
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Hamm 2010, S.121.

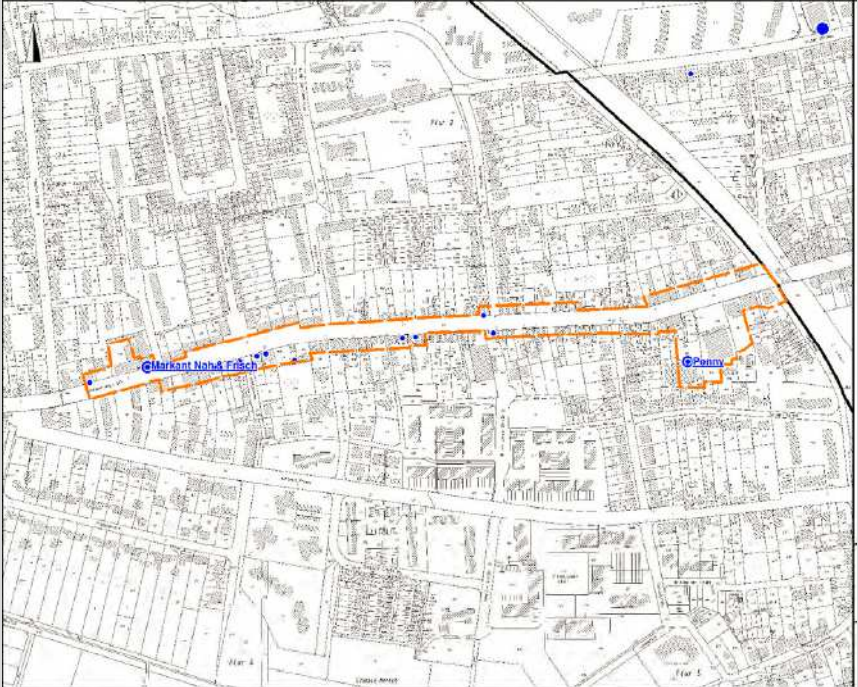
Quelle: EHK Hamm 2010, S.120-122.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Herringen

Nebenzentrum Herringen	
Lage	
Stadtbezirk	Herringen
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich im Wesentlichen im Bereich um den Herrerger Markt und erstreckt sich darüber hinaus auch nördlich der Dortmunder Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums umfasst überwiegend Waren aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Sortimente Bekleidung, Drogerie und Gartenbedarf ergänzen dieses Angebot.
rel. Magnetbetriebe	Aldi Nord, Jahn's Markt, Combi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L736 und die L881 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Bushaltepunkte Quellenstraße und Herrerger Markt an den ÖPNV angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insb. um den Herrerger Markt organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Herringen
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Hamm 2010, S.119.

Quelle: EHK Hamm 2010, S.119-120.

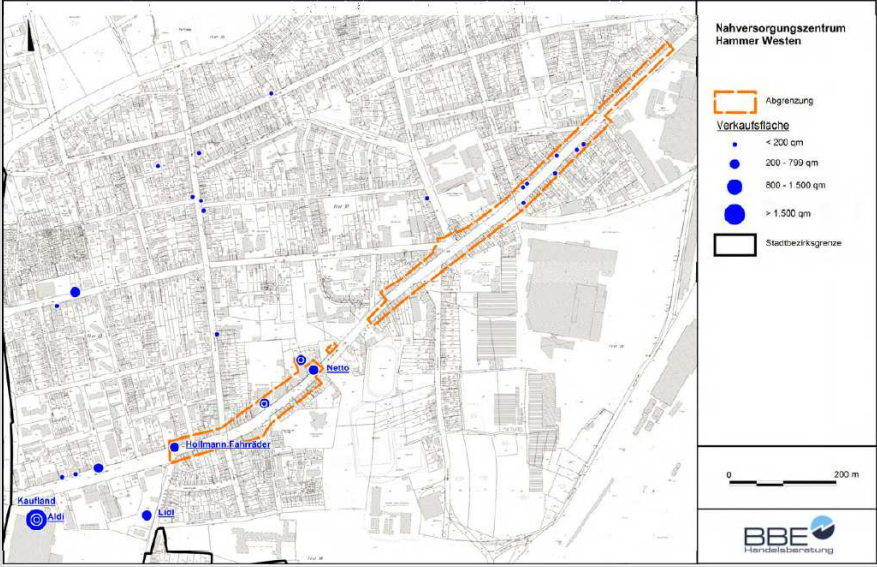
Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden

Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden in Hamm	
Lage	
Stadtbezirk	Bockum-Hövel, Heessen
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang des Bockumer Weges, wird im Osten von der Bahnlinie begrenzt und endet im Westen ungefähr auf Höhe der Memeler Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch die relevanten Magnetbetriebe vor Ort gekennzeichnet.
rel. Magnetbetriebe	Penny, Gök Ucuzluk Pazari (Supermarkt)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV über die L507 (Bockumer Weg) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Merschstraße und Tondernstraße.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist entlang des Bockumer Weges organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion die umgebenden Wohnbereiche.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: EHK Hamm 2010, S.128.

Quelle: EHK Hamm 2010, S.127-128.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen

Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen	
Lage	
Stadtbezirk	Hamm-Mitte
Ausdehnung	Das Zentrum ist in drei Abschnitte aufgeteilt, die sich an der Wilhelmstraße befinden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist hauptsächlich durch den vorhandenen Netto-Markt und zusätzlich durch Fachgeschäfte geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L736 (Wilhelmstraße) für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Westenschützenhof“ und „Wilhelmsplatz“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtteilzentrum ist hauptsächlich entlang Wilhelmstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohnbereiche.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Hamm 2010, S.127.

Quelle: EHK Hamm 2010, S.126-127.

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:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Bockum-Hövel Am Dahlhof 2. Das Standortumfeld ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt, es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.
- Der Vorhabenstandort wie auch die anschließenden Siedlungsbereiche sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das Nebenzentrum Bockum-Hövel, welches in rd. 1,4 km Fahrentfernung nordöstlich des Vorhabenstandorts beginnt sowie das Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden in rd. 3,5 km östlicher Fahrentfernung vom Vorhabenstandort.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der an der Hammer Straße nordwestlich des Vorhabenstandorts angesiedelte Betrieb Rewe in rd. 1,3 km Fahrdistanz sowie die beiden Betriebe Lidl und Rewe im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel in rd. 1,5 km Fahrdistanz nordöstlich des Vorhabenstandorts.
- Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Supermärkte sowie zwei Verbrauchermärkte verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert.
- Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 94, d. h. es fließen Kaufkraftpotenziale aus dem Untersuchungsraum ab. In diesem Zusammenhang sei auf die an den Untersuchungsraum angrenzenden, nicht erfassten Angebotsstrukturen in der Stadt Hamm verwiesen, deren Versorgungsfunktion bzw. Strahlkraft auch in den Untersuchungsraum hineinreicht. Dieser Sachverhalt relativiert den vorgenannten Wert.
- Unter Berücksichtigung der Inflation, den steigenden Anteilen des Onlinehandels, den steigenden Kaufkraftzahlen sowie der leicht negativen Einwohnerprognose, lässt sich insgesamt bis Ende 2023 eine steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,9 % bzw. rd. 4,9 Mio. Euro auf rd. 172,0 Mio. Euro.

- Das Planvorhaben bedeutet einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1 % auf die bestehende Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Zehn der insgesamt zweiundzwanzig strukturprägenden Anbieter (ohne Planvorhaben, ohne Getränkemärkte) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die Lebensmitteldiscounter, ergeben.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

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. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets 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.

Das **Kerneinzugsgebiet Ia** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren den Wohnbereich bis zur Hammer Straße im Norden, im Nordosten in etwa bis auf Höhe Tillystraße/Schillstraße um über den Verlauf des Erwin-Lorentz-Weges im Osten mit Ende der Besiedlung an der Bülow-Straße zu enden. Im Westen umfasst das Kerneinzugsgebiet Ia den Siedlungsbereich Haberkampstraße/Wittekindstraße. Nach Süden wird das Kerneinzugsgebiet Ia durch eine von Ost nach West verlaufende Bahntrasse bzw. das Ende des Siedlungsgebiets begrenzt. Somit weist das Kerneinzugsgebiet Ia eine Ausdehnung von bis zu etwa 1.000 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort auf, wird jedoch nach Norden und Osten durch die Wettbewerbsstrukturen an der Hammer Straße (Rewe) bzw. im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel eingeschränkt. In Kerneinzugsgebiet Ia ist für das Planvorhaben mit der größten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das **Kerneinzugsgebiet Ib** des Planvorhabens reicht im Norden entlang der Stefanstraße über die Hammer Straße in etwa bis auf Höhe Hochstraße/Rautenstrauchstraße hinaus und umfasst von dort die

Wohnsiedlungsbereiche bis auf Höhe des Kreuzungsbereichs Stockumer Straße/Hammer Straße. Im Osten ist der Siedlungsbereich entlang der Bülowstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Hammer Straße dem Kerneinzugsgebiet Ib hinzuzurechnen. Im Kerneinzugsgebiet Ib des Planvorhabens, welches noch bis in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung vom Planvorhaben entfernt liegt, kommt dem Planvorhaben noch eine deutliche Nahversorgungsfunktion zu, diese ist jedoch aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in der Hammer Straße (Rewe) und im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel (u. a. Lidl) nicht mehr so explizit ausgeprägt wie im Kerneinzugsgebiet Ia. Durch die Wettbewerbssituation ist im Kerneinzugsgebiet Ib auch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung zu rechnen, als im Kerneinzugsgebiet Ia.

Das **erweiterte Einzugsgebiet II** reicht in Richtung Norden entlang der Stefanstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Horster Straße, von dort bis zur Lipperandstraße (L518) im Bereich Wellingstraße/Barsener Straße. Von dort reicht das erweiterte Einzugsgebiet II entlang der Lipperandstraße nach Westen bis auf zur Stadtgrenze von Hamm und umfasst den Siedlungsbereich Holsen. Nach Westen verläuft das erweiterte Einzugsgebiet II entlang der Stadtgrenze und endet im Süden am Verlauf der Straße Am Lausbach bzw. am Verlauf der Lippe. Für das erweiterte Einzugsgebiet II stellt das Planvorhaben den nächsten gelegenen Lebensmitteldiscounter dar und steht dabei in Richtung Osten in Konkurrenz zum Lebensmitteldiscounter im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel (Lidl) bzw. in Richtung Westen zum Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsstandort Stockum (Lidl) sowie in Richtung Süden zu den discountierten Angebotsstrukturen in Herringen. Somit wird das erweiterte Einzugsgebiet II neben den Fahrzeitdistanzen insbesondere durch Wettbewerbsstrukturen begrenzt, woraus entsprechend geringere Marktanteile des Planvorhabens im Vergleich zum Kerneinzugsgebiet resultieren.

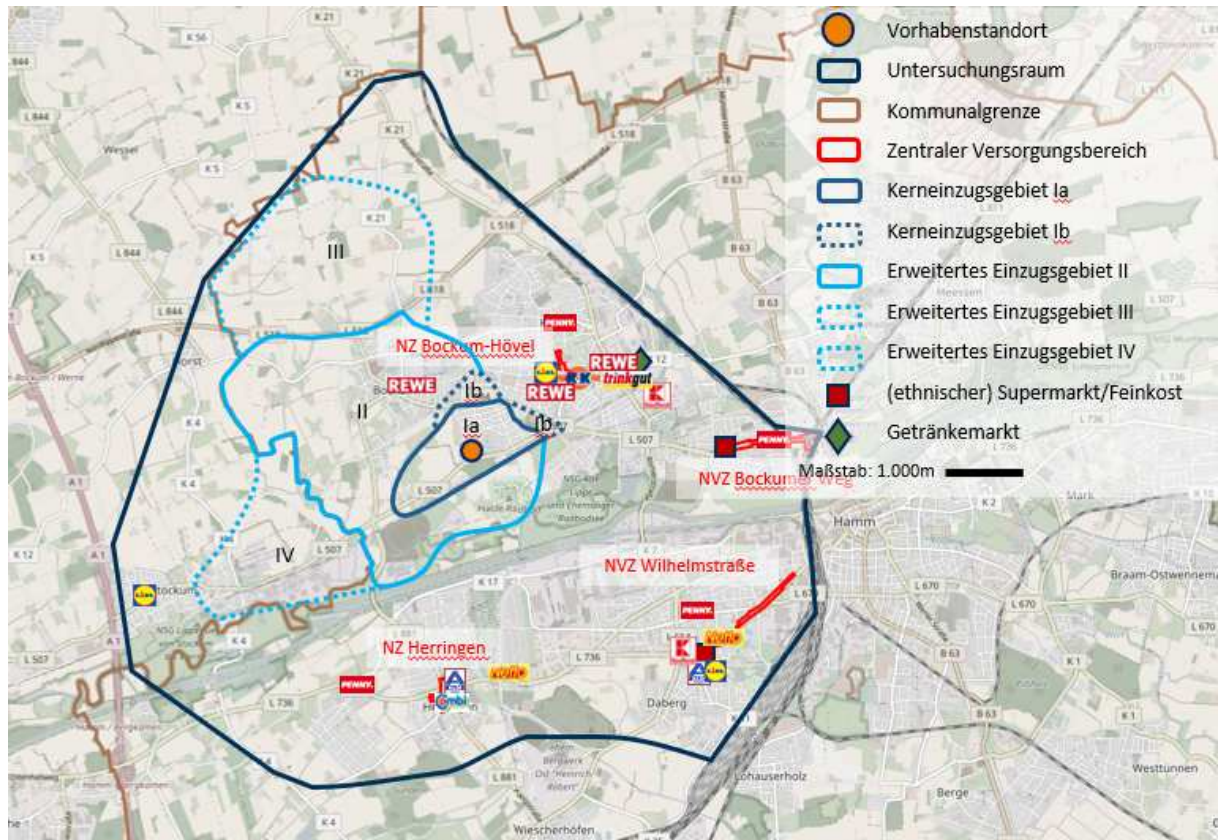
Das **erweiterte Einzugsgebiet III** im Norden umfasst den Bereich des Stadtgebiets Hamm nördlich der Lipperandstraße (L518), der keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen aufweist. Für diesen Bereich stellt der Vorhabenstandort eine verkehrlich noch gut erreichbare Alternative zum Lidl-Standort im ZVB Nebenzentrums Bockum-Hövel dar. Aufgrund der Wettbewerbssituation mit dem Rewe-Markt in der Hammer Straße und den Angebotsstrukturen im ZVB Bockum-Hövel (u. a. Lidl) ist in diesem Bereich für das Planvorhaben mit einer geringeren Marktdurchdringung als im erweiterten Einzugsgebiet II zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet IV** umfasst im Westen noch Teilbereiche von Stockum (Werne). Für diesen Bereich stellt das Planvorhaben eine verkehrlich noch gut erreichbare Versorgungsalternative zum Nahversorgungsstandort Stockum (Lidl) dar, konkurriert dabei aber bereits deutlich mit den Angebotsstrukturen in Herringen bzw. in Werne. In diesem Bereich ist für das Planvorhaben mit einer geringeren Marktdurchdringung als im erweiterten Einzugsgebiet II zu rechnen

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts bestehen über das aufgezeigte Einzugsgebiet hinaus auch gewisse Einkaufsbeziehungen. Gleichwohl sind diese – aufgrund der zunehmenden Distanz, der deutlichen Barrierewirkung des Datteln-Hamm-Kanals und mehrerer alternativ erreichbarer strukturprägender Wettbewerber in kürzerer Entfernung – deutlich geringer ausgeprägt.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet Ia und Ib, erweitertes Einzugsgebiet II, III und IV) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hamm 2010, EHK Werne 2015; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 07/2017 sowie Aktualisierung der Bestandserhebung durch Absprache mit Stadt Hamm in 03/2019.

5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord beträgt rd. 6.600 Euro/m² VKF pro Jahr²³;

²³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 841 m².

- Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).
- Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist in den Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als leicht durchschnittlich einzuordnen;
- Der Markt profitiert von einer gut erreichbaren Lage an der Wittekindstraße, liegt jedoch am Siedlungsrand von Bockum-Hövel, wodurch sein Einzugsgebiet in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen und der Barrierewirkung des Datteln-Hamm-Kanals begrenzt wird.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Aldi Nord eine Flächenproduktivität erzielen wird, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben (Marktanteilsmodell)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (= *Marktanteilsmodell*) für Ende 2023 ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind die folgenden wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes;
- Die Versorgungsfunktion im discountierten Lebensmittelsegment des Planvorhabens,
- Der Vorhabenstandort befindet am Siedlungsrand von Bockum-Hövel, wodurch sein Einzugsgebiet in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen und der Barrierewirkung des Datteln-Hamm-Kanals begrenzt wird, gleichzeitig weist der Vorhabenstandort eine gute Erreichbarkeit auf.

Die Modernisierung und Anpassung des Lebensmitteldiscounters an die aktuellen marktseitigen Erfordernisse erfolgt durch Abriss und Neubau des Bestandsbetriebs mit Erweiterung der VKF um 470 m² (s. Kapitel 3.2). Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient nach Informationen des Auftraggebers

letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments. Von einer Ausdehnung des Einzugsgebiets des Planvorhabens durch die vorgesehene Modernisierung ist vor dem Hintergrund der Lage und der Wettbewerbsstrukturen nicht auszugehen.

Folgend werden für die einzelnen Zonen des Einzugsgebiets die Einwohner und Kaufkraft-Potenziale dargestellt sowie die erzielbaren Marktanteile und somit der perspektivische Umsatz abgeleitet.

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2023) bei 1.270 m² GVKF

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone Ia	3.538	8,3	32	2,7
Zone Ib	1.086	2,5	22	0,6
Zone II	6.328	14,8	13	1,9
Zone III	163	0,4	10	< 0,1
Zone IV	659	1,7	8	0,1
Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes	-			0,6
Gesamt *	11.774	26,1	-	5,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Stadt Hamm (Stand 31.12.2017), Stadt Werne (Stand 01.01.2017) sowie Einwohnerzahlen IT.NRW 2019 (Stand 31.12.2017). Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 5,9 Mio. Euro per anno.

Für das Planvorhaben **Aldi Nord-Markt** ergibt sich eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 5.800 Euro/m² VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

5.4 Zusammenfassende Darstellung

Das Marktanteilsmodell wurde für den wesentlichen Sortimentsbereich des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) erstellt. Dieser Sortimentsbereich belegt insgesamt 80 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2). Folglich stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eindeutig den Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens dar.

Das Sortiment Drogeriewaren nimmt den zweitgrößten Anteil ein. Das Sortiment Drogeriewaren wird üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen, einerseits als im Randsortiment der Lebensmittelmärkte und andererseits durch die entsprechenden Angebote der Drogeriefachmärkte. Hierdurch ist eine Vergleichbarkeit zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben (gleiche Flächenproduktivität).

Aufgrund der geplanten kleinteiligen, sortimentspezifischen Verkaufsflächenausprägung der weiteren Sortimente des Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente des Planvorhabens wird analog dazu die gleiche und oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für das Planvorhaben abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird – unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen – als unterer Wert einer Spannweite für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Flächenproduktivität wird eine Spanne zwischen 5.800 - 6.600 Euro/m² VKF angesetzt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord mit 6.600 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018) stellt somit den oberen Wert der Spannweite (Worst Case) dar. Aufgrund des begrenzten Einzugsgebiets, der Vorhabenlage und den Wettbewerbsstrukturen ist nach fachgutachterlichem Dafürhalten davon auszugehen, dass das Planvorhaben realistischerweise die im Marktanteilskonzept ermittelte Umsatzleistung erreichen wird.

Tabelle 10: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatz- <u>differenz</u> in Mio. Euro p. a.
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Ge- nussmittel	6.600	4,2	5.800	5,9 - 6,7	+ 1,7 - 2,5
Drogeriewaren		0,5	-	0,7 - 0,8	+ 0,2 - 0,3
Sonstige Sortimente		0,5	6.600	0,7 - 0,8	+ 0,2 - 0,3
Gesamt*	-	5,3	-	7,4 - 8,4	+ 2,1 - 3,1

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Planvorhaben wird perspektivisch einen Umsatz von rd. 7,4 - 8,4 Mio. Euro erwirtschaften (+ 2,1 - 3,1 Mio. Euro). Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein Umsatz von rd. 5,9 - 6,7 Mio. Euro zu erwarten (+ 1,7 - 2,5 Mio. Euro). Im Sortiment **Drogeriewaren** ergibt sich ein Gesamtumsatz von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro (+ 0,2 - 0,3). Angesichts des geringen Umsatzzuwachses und der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum in diesem Sortiment wird dieses Sortiment im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend gewürdigt.

Bei den **sonstigen Sortimenten** (+ 0,2 - 0,3 Mio. Euro) handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimenten. Somit verteilt sich der Mehrumsatz auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu erwarten ist. Insbesondere bei dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord handelt es sich um i. d. R. mindestens wöchentlich wechselnde Aktionswaren. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt.

6.1 Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung im Einzugsgebiet

In diesem Kapitel wird der Beitrag des Planvorhabens zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung dargestellt und bewertet.

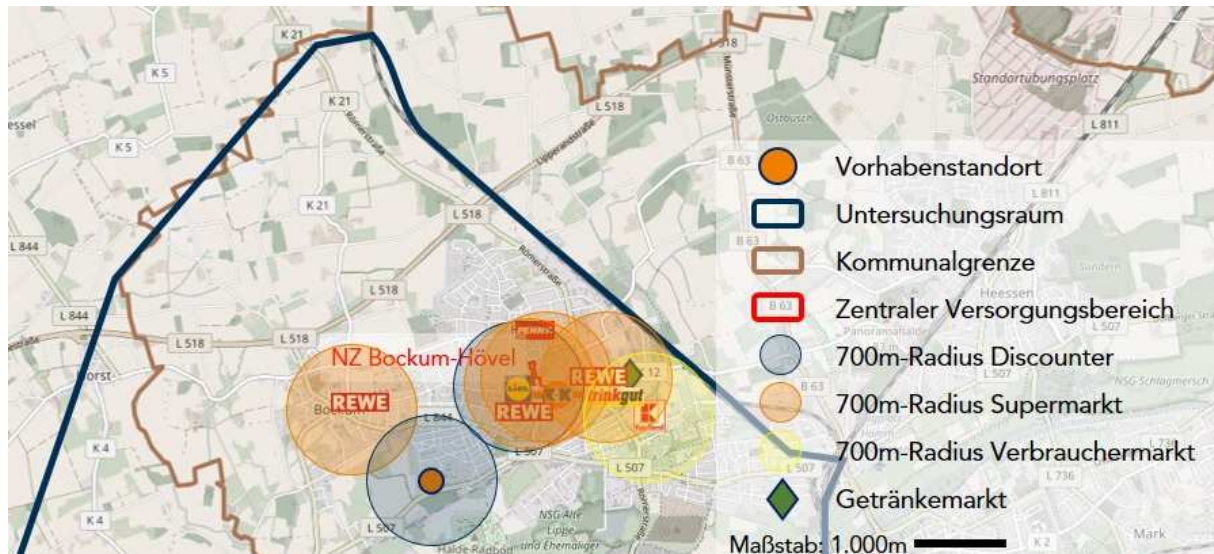
6.1.1 Räumliche Versorgungsfunktion

Das Planvorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtbezirk Bockum-Hövel und stellt den einzigen Discounter im näheren Umfeld da (s. nachfolgende Abbildung). Es stellt aktuell wie perspektivisch für die umliegenden Wohngebiete die fußläufige Nahversorgung sicher. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der an der Hammer Straße nordwestlich des Vorhabenstandorts angesiedelte Betrieb Rewe in rd. 1,3 km Fahrdistanz sowie die beiden Betriebe Lidl und Rewe im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel in rd. 1,5 km Fahrdistanz nordöstlich des Vorhabenstandorts. Das Planvorhaben trägt – insbesondere für die nördlich und östlich des Planvorhabens gelegenen Siedlungsbereiche bis zur Hammer Straße und den Siedlungsbereich Haberkampstraße/Wittekindstraße – zu einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung bei und stellt für diese Bereiche den nächstgelegenen Standort des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar.

In der folgenden Abbildung ist zunächst die Nahversorgungssituation im Umfeld des Planvorhabens anhand von 700m-Radius²⁴ um das Planvorhaben und die weiteren, angrenzenden strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Bockum-Hövel dargestellt.

²⁴ Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einem Radius von 500 bis 700 m bzw. einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Auch im EHK Hamm wird ein 700m-Radius als Kriterium für eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit verwendet (EHK Hamm 201, S. 60).

Abbildung 6: 700m-Radien um strukturprägenden Angebotsstrukturen Stadtbezirk Bockum-Hövel



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hamm 2010; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 07/2017 sowie Aktualisierung der Bestandserhebung durch Absprache mit Stadt Hamm in 03/2019.

Es ist erkennbar, dass das Planvorhaben insbesondere für die nördlich und östlich des Planvorhabens gelegenen Siedlungsbereiche bis zur Hammer Straße und den Siedlungsbereich Haberkampstraße/Wittekindstraße gelegenen Wohnbereiche eine hohe Nahversorgungsbedeutung einnimmt. Im discountierten Lebensmittelsegment ist ein weitmaschigeres Netz festzustellen, im näheren Wettbewerbsumfeld findet sich nur ein weiterer Discounter, Lidl im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel. Mit diesem besteht jedoch keine Überschneidung des 700m-Radius. Weiterhin ist das Planvorhaben aufgrund der städtebaulich integrierten Lage am südwestlichen Siedlungsbereich von Bockum-Hövel auf die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche ausgerichtet (s.o.). Die Versorgungsfunktion beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die Siedlungsbereiche südlich und westlich der Hammer Straße (s. Abbildung 5).

6.1.2 Qualitative Versorgungsfunktion

Im Untersuchungsraum sind aktuell 13 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Das Planvorhaben weist im Untersuchungsraum eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Das Planvorhaben übernimmt zusammen mit dem zweiten Lebensmitteldiscounter des Stadtbezirks Bockum-Hövel (Lidl, ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel) die Versorgungsfunktion im Segment des discountierten Lebensmittel Einzelhandels.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde das Angebot dieses Segments gestärkt werden und somit insgesamt auch eine Stärkung des Betriebstypenmixes erreicht werden können.

Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht aktuell mit 36 % zu 64 % innerhalb des Untersuchungsraumes leicht vom Bundesdurchschnitt ab²⁵. Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil LM-Discount leicht an womit eine leichte Angleichung an den Durchschnittswert erreicht werden kann.

Durch die Realisierung des Planvorhabens wird es zu einer Modernisierung des Marktauftrittes kommen, wodurch insgesamt ein höherwertigeres Angebot geschaffen werden kann.

6.1.3 Quantitative Versorgungsfunktion

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum entspricht aktuell dem bundesweiten Durchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)²⁶. Bezüglich des Planvorhabens ist vor allem die Verkaufsflächenausstattung im discountierten Lebensmittelsegment von Relevanz. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung liegt hier bei rd. rd. 0,15 m² VKF NuG/EW²⁷. Folglich wird in diesem Segment ebenfalls eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht. Weiterhin beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum – unter Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – aktuell nur rd. 95. Aus der vorstehenden Kennziffer lässt sich ein gewisser quantitativer Entwicklungsspielraum im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ableiten. Unter Berücksichtigung der Realisierung des Planvorhabens wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt gestärkt werden.

6.2 Prüfung der überwiegenden Orientierung des Planvorhabens auf die Nahversorgung

Folgend wird überprüft, ob die geplante Dimensionierung angemessen für die angedachte Nahversorgungsfunktion des Marktes ist. Hierfür wird nachfolgend der standortbezogene Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Bei der Abgrenzung des standortbezogenen Nahbereichs werden die situativen Gegebenheiten des Standortes berücksichtigt. Dies sind in erster Linie die siedlungsräumliche Situation (hier insbesondere die siedlungsräumliche Lage am südwestlichen Rand von Bockum-Hövel), konzeptionelle Faktoren

²⁵ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2018. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

²⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

²⁷ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

(Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten, Nahversorgungsstandorten) sowie die wettbewerbliche Situation (Lage und Entfernung zu systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbern).

Der wohnungsnahe Bereich des standortbezogenen Nahbereichs umfasst unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wettbewerblichen Gegebenheiten das Kerneinzugsgebiet (Zonen Ia + Ib) des Vorhabens. Dieser fußläufige Bereich wird neben der Distanz dabei insbesondere in Richtung Norden und Nordosten durch den systemgleichen Wettbewerber Lidl im ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel bzw. durch die weiteren Angebotsstrukturen des Nebenzentrums und des Anbieters Rewe (Hammer Straße) begrenzt. Für den vorgenannten Bereich übernimmt der Aldi Nord-Markt eine wohnungsnahe Versorgungsfunktion, für die Abgrenzung sei auf Abbildung 5 (S. 28) in Kapitel 5.1 (Kerneinzugsgebiet Ia + Ib) verwiesen.

Unabhängig von der bestehenden und/oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die sogenannte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich lt. Einzelhandelserlass NRW einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen.

Aufgrund der integrierten Lage, der gleichzeitig guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV), der solidären Stellung als einziger Lebensmittelmarkt im Südwesten des Stadtbezirks Bockum-Hövel wird für die umliegenden Wohnbereiche mit guter, fußläufiger Anbindung an das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 50 % als angemessen erachtet (wohnungsnahe Gebiet).

Die folgende Tabelle stellt die Kaufkraftabschöpfungsquoten im Nahbereich des Planvorhabens dar. Die nachfolgend dargestellten Werte basieren auf den ermittelten Einwohnerzahlen sowie auf den Kaufkraft-Daten des IfH von 2019.

Tabelle 11: Einwohner und sortimentspezifische Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich (Prognose 2023)

Parameter		Wohnungsnaher Nahbereich: standortbezogene Herleitung
Einwohner		4.612
Kaufkraft NuG in Mio. Euro*		10,8
angemessene max. Kaufkraftabschöpfung	in %	50
	in Mio. Euro*	5,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2019; Einwohner: IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017) sowie Einwohnerzahlen Stadt Hamm (Stand 31.12.2017);

* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Nach den vorstehenden Annahmen und Berechnungen sollte das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen maximalen Umsatz von rd. 5,4 Mio. Euro pro Jahr aufweisen, um eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung der Bevölkerung zu begründen.

Die Umsatzprognose für das Planvorhabens Aldi erfolgte in Kapitel 5.3 und beträgt rd. 5,9 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass

das Planvorhaben die berechnete maximale Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich überschreitet.

Die sortimentspezifische Umsatzprognose des Planvorhabens geht über das als situativ angemessenen erachtete Kaufkraftpotenzial im Nahbereich hinaus.

Demnach wird eine **Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens auf maximal 1.150 m² empfohlen** um die empfohlene Kaufkraftabschöpfung von 50 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu überschreiten. Durch die Reduktion der Gesamtverkaufsfläche verändert sich die Umsatzprognose für das Planvorhaben leicht, da das Vorhaben aufgrund der verkleinerten Verkaufsfläche eine geringere Attraktivität im Kontext der Wettbewerbsstrukturen aufweisen wird. Unter Berücksichtigung **der Verringerung der Verkaufsfläche auf 1.150 m²** sowie den in Kapitel 5.3 grundlegenden Parametern für die Marktanteilsberechnung ergeben sich folgende erzielbare Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets:

Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzprognose Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2023) bei 1.150 m² GVKF

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone Ia	3.538	8,3	32	2,6
Zone Ib	1.086	2,5	21	0,5
Zone II	6.328	14,8	11	1,6
Zone III	163	0,4	8	< 0,1
Zone IV	659	1,7	7	0,1
<i>Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes</i>	-			0,5
Gesamt*	11.774	27,8	-	5,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Stadt Hamm (Stand 31.12.2017), Stadt Werne (Stand 01.10.2017); Einwohnerzahlen IT.NRW 2019 (Stand 31.12.2017) sowie Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2019. Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben **Aldi Nord-Markt mit 1.150 m² VKF** ergibt sich somit nach der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 5.900 Euro/m² VKF²⁸**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

²⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht stellt die so ermittelte Flächenproduktivität für das auf 1.150 m² GVKF reduzierte Planvorhaben einen für das Planvorhaben realistisch zu erzielenden Wert dar, welcher zudem über der prognostizierten Flächenproduktivität der vorigen Verträglichkeitsanalyse (vgl. Stadt + Handel 2017) liegt. Abweichend zu den Ausführungen in Kapitel 5.3 und 5.4 ist es aus Sicht von Stadt + Handel deshalb legitim in der Nahbereichsprüfung diese nur leicht über dem Moderate Case liegende Flächenproduktivität (5.800 Euro/m² VKF) des Planvorhabens für die Nahbereichsprüfung anzusetzen.

Das auf 1.150 m² VKF reduzierte Planvorhaben weist eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnungsnahe Versorgung auf.

6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben (1.270 m² VKF) dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3 und 5.4) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023²⁹.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

²⁹ Im Gegensatz zur im September 2017 von Stadt + Handel durchgeführten Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung am Vorhabenstandort erfolgt hier die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zu erwartenden Bestandsstrukturen 2023. Dieses differente Vorgehen begründet sich auf die sich veränderten Rahmenbedingungen der Verträglichkeitsanalyse. Handelte es sich im September 2017 noch um eine rein genehmigungsrechtliche Fragestellung geht es heute vielmehr um die planungsrechtliche Fragestellung, die mit der geplanten Ausweisung des SO im Bebauungsplan einhergeht.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hamm	ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel	20,1	0,4 - 0,6	2 - 3	20,7	0,4 - 0,6	2 - 3
	ZVB Nebenzentrum Herringen	22,6	0,2 - 0,4	1 - 2	23,3	0,2 - 0,4	1 - 2
	ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/ Hammer Norden	7,2	< 0,1	~ 1	7,5	< 0,1	~ 1
	ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/ Hammer Westen	3,0	*	*	3,1	*	*
	Sonstige Lagen **	70,8	0,7 - 1,0	~ 1	73,1	0,7 - 1,0	~ 1
Werne	Sonstige Lagen Stockum	5,6	0,1 - 0,2	2 - 3	5,5	0,1 - 0,2	2 - 3
Zwischensummen **, ***		129,3	1,6 - 2,4	-	133,2	1,6 - 2,4	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1					
Gesamt***		-	1,7 - 2,5		-	1,7 - 2,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

* empirisch nicht valide darstellbar;

** ohne Planvorhaben Aldi;

*** Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von den Planvorhaben (1.270 m² VKF) wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,7 - 2,5 Mio. Euro, davon rd. 1,6 - 2,4 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.4 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel (Hamm)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel i. H. v. rd. 0,4 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die drei strukturprägenden Anbieter Lebensmitteldiscounter Lidl, Supermarkt Rewe und Supermarkt K + K. Aufgrund der hohen Kopplungs- und Synergiepotenziale innerhalb des Hauptzentrums (u. a. mit dem Drogeriemarkt dm) sowie auch zwischen den verschiedenen Betriebstypen und Betreibern des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels im Nebenzentrum, ist davon auszugehen, dass diese drei Lebensmittelmärkte die monetären wie auch prozentual geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung verkraften können.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Herringen (Hamm)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Nebenzentrum Herringen i. H. v. rd. 0,2 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Combi, Jahn's Markt). Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nebenzentrum Herringen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden (Hamm)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den den ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich insbesondere auf einen Penny-Lebensmitteldiscounter sowie einen strukturprägenden ethnischen Supermarkt. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen (Hamm)

Für den ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide nachweisbar.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hamm (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hamm, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf sechs Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte, zwei Verbrauchermärkte und einen Getränkemarkt. Für alle Betriebe ist davon auszugehen, dass sie die monetären wie auch prozentualen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung verkraften können, die Betriebe werden trotz der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkung weiterhin jeweils durchschnittliche bzw. überdurchschnittliche Umsatzleistungen erreichen.

Somit sind mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen angesichts der monetären wie prozentualen vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hamm** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Stockum (Werne) (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Stockum (Werne), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. von rd. 2 - 3 %. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen in Stockum (Werne) nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Werne** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen in Hamm und Stockum (Werne) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der

Kaufkraft) in Höhe von rd. 4,9 Mio. Euro berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Güstrow zu erwarten.

6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

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.“

Bzgl. 6.5-1. Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereichs, das Planvorhaben ist jedoch als Bestandsobjekt bereits am Markt etabliert. Eine Verlagerung des Planvorhabens vom jetzigen städtebaulich integrierten Standort in den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Bockum-Hövel erscheint mangels entsprechender Potenzialflächen nicht möglich. Das Planvorhaben stellt heute

und auch perspektivisch die fußläufige Nahversorgung für den südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Bockum-Hövel sicher.

- Die Anbindung des Standorts an ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Freiligrathstraße“, die sich direkt südlich des Vorhabenstandorts an der Wittekindstraße befindet. Dort verkehrt die Buslinie S10 (ZOB-Hbf. Lünen - Hamm-Hbf./ Willy-Brandt-Platz) im regelmäßigen Taktverkehr. Ergänzt wird das Angebot durch die Taxi-Bus-Linie 114 (Haberkampstraße - St. Josef-Krankenhaus).
- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Hamm (EHK Hamm 2010) als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Das Planvorhaben ist mit seiner projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m² für den Nahbereich als nicht angemessen dimensioniert zu bewerten, sodass aus gutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenreduktion auf max. 1.150 m² GVKF empfohlen wird (s. Kapitel 6.2).
- Das Vorhaben stellt in seinem Kerneinzugsgebiet (Zonen Ia + Ib) den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar.
- Das Planvorhaben trägt zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Bockum-Hövel bei (s. Kapitel 6.1) und ist – unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion auf max. 1.150 m² – in Hinblick auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung als angemessen dimensioniert zu bewerten (s. ausführliche Darstellung in Kapitel 6.2).
- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (Kapitel 6.3 und 6.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

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.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben ist mit einer reduzierten Verkaufsfläche von max. 1.150 m² kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

6.6 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm 2010

Im EHK Hamm 2010 erfährt der Vorhabenstandort keine hervorgehobene Bewertung, er wird in Abbildung 38 (S. 86) als Nahversorgungsstandort mit einem 700m-Radius dargestellt.

Für die Nahversorgung wird im EHK Hamm 2010 folgendes Leitziel zur Entwicklung definiert:

„Ein von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie ergänzenden Grundversorgungsstandorten getragenes Netz nahversorgungsrelevanter Anbieter soll auch mit Blick auf den demographischen Wandel einem möglichst großen Teil der Bevölkerung die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen.“

Quelle: EHK Hamm 2010, S. 97.

Der Vorhabenstandort ist nicht als *Grundversorgungsstandort* ausgewiesen, er dient jedoch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, was sowohl im EHK Hamm 2010 in Abbildung 38 (S. 86) wie auch in Kapitel 6.1 deutlich wird.

Der Vorhabenstandort ist derzeit in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gelegen. Es ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans jedoch eine Ausweisung als Sondergebiet vorgesehen. Das EHK Hamm enthält weder für den konkreten Vorhabenstandort noch für vergleichbare Standorte innerhalb Hamms konkrete Ansiedlungsleitlinien oder Prüfschemata. Demnach dürfte sich die Kongruenz des Planvorhabens zum EHK Hamm 2010 insbesondere aus der Bewertung des Beitrags des Planvorhabens zur Nahversorgung im Einzugsgebiet (s. Kapitel 6.1), der Prüfung der überwiegenden Orientierung des Planvorhabens auf die Nahversorgung (s. Kapitel 6.2) sowie insbesondere den absatzwirtschaftlichen (s. Kapitel 6.3) und städtebaulichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) des Planvorhabens ergeben.

Grundsätzlich dürfte demnach das Planvorhaben – unter Berücksichtigung der Reduktion der VKF auf max. 1.150 m² – den Intentionen und Zielstellungen des EHK Hamm 2010 zur Nahversorgungs-entwicklung entsprechen.

6.7 Einordnung des Vorhabens in das Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet 2013

Im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet 2013³⁰ bezieht sich das Prüfschema für Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt auf regional bedeutsame Vorhaben:

„Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. In der Regel handelt es dabei um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m², dazu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die kleineren, im

³⁰ Im Folgendem abgekürzt als REHK Östliches Ruhrgebiet 2013.

Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinaus reichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren.“

Quelle: REHK Östliches Ruhrgebiet 2013, S. 68.

Wie in Kapitel 6.1 dargestellt, trägt das Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Bockum-Hövel bei, dies insbesondere unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.2 empfohlenen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf max. 1.150 m². Das Planvorhaben weist zudem nur ein lokales Einzugsgebiet auf (s. Kapitel 5.1). Durch das Planvorhaben (1.270 m² VKF) resultieren keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung.

Demnach ist das Planvorhaben als nicht regional bedeutsam einzustufen und damit nicht hinsichtlich der entsprechenden Regelungen des REHK Östliches Ruhrgebiet zu prüfen.

7 Fazit

In Hamm Bockum-Hövel ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes Am Dahlhof 2 von derzeit 800 m² VKF auf 1.270 m² VKF geplant. Die Erweiterung soll durch Abriss des bestehenden Markts und eines Neubaus an gleicher Stelle erreicht werden.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes geplant, um für die Erweiterung/Neubau die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen; Es ist eine Ausweisung als Sondergebiet für den Vorhabenstandort angedacht.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3 und 6.4).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben bei einer GVKF von 1.270 m² nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt;**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben dient bei einer Reduktion der GVKF auf 1.150 m² der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Kapitel 6.1, 6.2 u. 6.5). **6.5-2 Ziel wird demnach – bei einer Reduktion der GVKF auf 1.150 m² – erfüllt;**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt;**
- Das Planvorhaben als nicht regional bedeutsam einzustufen und damit nicht hinsichtlich der entsprechenden Regelungen des **REHK Östliches Ruhrgebiet** zu prüfen (s. Kapitel 6.7).

Das Planvorhaben ist – bei einer Reduktion auf 1.150 m² GVKF – kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen (6.5-1 bis 6.5-3).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben trägt grundsätzlich zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Bockum-Hövel bei.
- Das Planvorhaben entspricht unter Beachtung der spezifischen Situation des Vorhabenstandortes grundsätzlich und bei einer Reduktion auf 1.150 m² GVKF den Intentionen und Zielstellungen des EHK Hamm 2010 zur Nahversorgungsentwicklung.

Das Planvorhaben ist konform zu den Intentionen und Zielstellungen des EHK Hamm 2010.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen (6.5-1 bis 6.5-3), den Zielen und Steuerungsregeln des REHK Östliches Ruhrgebiet 2013 sowie den Zielen des EHK Hamm 2010.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Bestandsbetrieb und Vorhabenumfeld _____	9
Abbildung 3:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Hamm _____	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	28
Abbildung 6:	700m-Radien um strukturprägenden Angebotsstrukturen Stadtbezirk _____ Bockum-Hövel _____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in Hamm nach Stadtbezirken _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum __	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Bockum-Hövel _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Herringen _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen	23
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben im _____ Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach _____ Zonen (Ende 2023) bei 1.270 m ² GVKF _____	30
Tabelle 10:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose _____	32
Tabelle 12:	Einwohner und sortimentsspezifische Kaufkraft Nahrungs- und _____ Genussmittel im Nahbereich (Prognose 2023) _____	36
Tabelle 13:	Marktanteile und Umsatzprognose Planvorhaben im Sortimentsbereich __ Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2023) bei 1.150 m ² GVKF	37
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	39

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

BBE Handelsberatung GmbH Köln (2010): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010. Köln.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018. Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten. Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019. Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Junker und Kruse im Auftrag des der Mitgliedskommunen des REHK (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 2. Fortschreibung (2013). Dortmund.

Stadt Hamm, Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung für Statistik und Wahlen (2015): Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm 2015-2030. Hamm.

Stadt Werne: Statistische Übersicht über die Einwohnerzahlen der Stadt Werne nach dem Stande vom 31.12.2016. Werne.

Stadt + Handel (2015): Einzelhandelskonzept Werne 2015, Dortmund.

Stadt + Handel (2017): Geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Hamm Bockum-Hövel, Am Dahlhof 2 – Prüfung der Gebietsversorgung, Auswirkungsanalyse, Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept. Dortmund.

Sonstige Quellen

IT.NRW (2019): Einwohner NRW, Düsseldorf.

IT.NRW (2019): Bevölkerungsvorausberechnungen kreisfreie Städte und Kreise NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014).