

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „CreativRevier Heinrich-Robert“ in Hamm-Pelkum

für die
Stadt Hamm

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)
Dipl. Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

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

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im August 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	5
3	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	9
3.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	9
3.2	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet.....	12
4	Einzelhandelsrelevante Vorgaben CreativRevier Hamm	14
4.1	Vorgaben Rahmenplan.....	14
4.2	Geplante Verkaufsflächendimensionierung CreativRevier.....	16
4.3	Ansprechbare Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet.....	18
4.4	Relevante Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.....	19
4.5	Vorgaben Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)	23
4.6	Landesplanerische Zielvorgaben	25
4.7	Synopse und Festlegung Prüfraumen.....	27
5	Wettbewerbssituation	30
5.1	Stadt Hamm.....	33
5.2	Stadt Bergkamen.....	36
5.3	Stadt Kamen.....	37
5.4	Stadt Werne.....	38
5.5	Gemeinde Bönen.....	38
5.6	Stadt Unna.....	39
5.7	Fazit der Wettbewerbsanalyse	41
6	Auswirkungsanalyse	60
6.1	Umsatzleistung des Planvorhabens	60
6.1.1	Umsatzprognose - Nahversorgungskomponente.....	60
6.1.2	Umsatzprognose – Optionale Nutzungen	63
6.2	Umsatzumlenkungseffekte	70
6.2.1	Umsatzumverteilungseffekte - Nahversorgungskomponente	72
6.2.2	Umsatzumverteilungseffekte – Optionale Nutzungen	74
6.2.3	Zusammenfassende Gesamtbetrachtung und konzeptionelle Schlussfolgerungen	105
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Auswirkungsanalyse	119
8	Anhang	122

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Stadtbezirks Pelkum im Hammer Stadtgebiet.....	5
Abbildung 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtbezirk Pelkum	6
Abbildung 3: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Pelkum.....	7
Abbildung 4: Perspektivisches Einzugsgebiet (Prognose).....	10
Abbildung 5: Einwohnerzahlen im prognostizierten Einzugsgebiet	11
Abbildung 6: Sortimentsbezogene Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet.....	13
Abbildung 7: Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert (Stand März 2020).....	14
Abbildung 8: Bebauungsplanentwurf Nr. 05.081 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich-Robert I.....	16
Abbildung 9: Verkaufsflächen CreativRevier gemäß Bebauungsplanentwurf	17
Abbildung 10: Wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengrößen (Prognose).....	18
Abbildung 11: Dem Versorgungsauftrag „angemessene“ Verkaufsflächengrößen.....	22
Abbildung 12: REHK-Konsensverfahren	24
Abbildung 13: Regionalplandarstellung gem. Planentwurf Regionalplan Ruhr.....	26
Abbildung 14: Umliegende zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet.....	32
Abbildung 15: Relevante Angebotssituation im westlichen Stadtgebiet von Hamm	41
Abbildung 16: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl).....	43
Abbildung 17: Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten - Verkaufsflächen.....	44
Abbildung 18: Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten - Umsätze	52
Abbildung 19: Umsatzerwartung in Mio. € („Worst-Case“) – Nahversorgungskomponente	62
Abbildung 20: Planvorhaben - Verkaufsflächen	66
Abbildung 21: Planvorhaben - Umsatzprognose.....	68
Abbildung 22: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in Mio. €.....	89
Abbildung 23: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in %	97
Abbildung 24: Umsatzerwartung in Mio. € („Worst-Case“) – Nahversorgungskomponente Variante 2 ..	108
Abbildung 25: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in Mio. € - Variante 2 / Nahversorgungsrelevante Sortimente	110
Abbildung 26: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in % - Variante 2 – „Nahversorgungskomponente“	114
Abbildung 27: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation – Lebensmittel	122
Abbildung 28: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation – Drogerie / Parfümerie	123
Abbildung 29: Relevante Wettbewerbssituation – Bau- und Gartenmarkt.....	124
Abbildung 30: Relevante Wettbewerbssituation – Auto und Motorrad.....	125
Abbildung 31: Relevante Wettbewerbssituation – Fahrrad	126
Abbildung 32: Relevante Wettbewerbssituation – Möbel- / Küchenkaufhäuser	127
Abbildung 33: Relevante Wettbewerbssituation – Möbel- / Betten- / Einrichtungsfachmärkte	128

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

Auf der im westlichen Stadtgebiet von Hamm gelegenen ehemaligen Bergwerksfläche „Heinrich Robert“ ist die Entwicklung eines mischgenutzten, urbanen Stadtquartiers geplant. Hierbei grenzt die Fläche des „CreativReviers“ unmittelbar an die bestehenden Nutzungen des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen an. Neben Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sollen auf einer Teilfläche auch Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden, die die Versorgungsfunktion des derzeit vor allem auf die Lebensmittelversorgung ausgerichteten Nebenzentrums sinnvoll ergänzen.

Das hierfür zu erstellende Einzelhandelsgutachten sieht zunächst eine Prüfung der marktseitigen Optionen für Einzelhandelsnutzungen vor, die sich aus den Qualitäten des Standortes und dem relevanten Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der aktuellen bzw. absehbaren Wettbewerbssituation in der Region ergeben.

Dabei werden maximal erzielbare Umsätze (bindungsfähige Kaufkraftanteile im Einzugsgebiet zuzüglich Streuumsätze von außerhalb) über sortiments- und betriebsformentypische Flächenleistungen (Umsatz je m² Verkaufsfläche) in tragfähige Verkaufsflächengrößen übersetzt.

Darüber hinaus erfolgt ein Abgleich mit dem vorgegebenen Flächenrahmen für das geplante Bebauungsplangebiet.

Auch die planerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW, des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, des fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Hamm und des Rahmenplans für das CreativRevier sind auf Aussagen zu grundsätzlich tragfähigen Flächen und Sortimenten zu prüfen. Soweit sich daraus Restriktionen ergeben, werden diese in der Bewertung berücksichtigt.

Letztlich werden die am Standort realisierbaren und (wirtschaftlich) tragfähigen Verkaufsflächen und Betreiberformate hinsichtlich möglicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO überprüft.

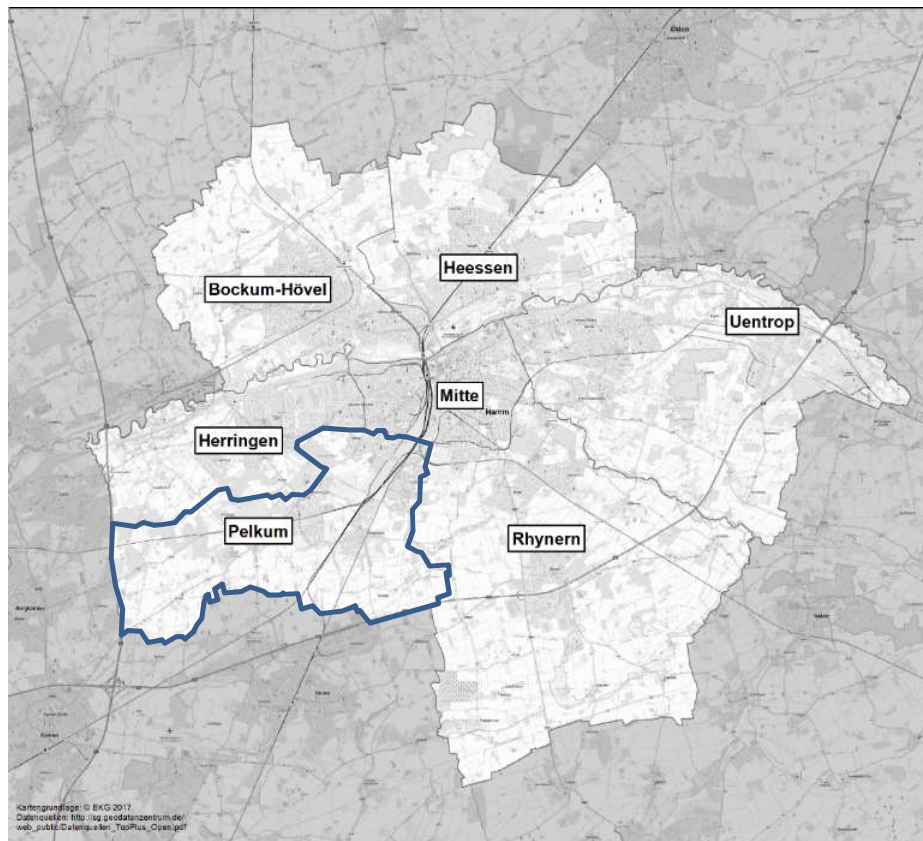
Die BBE Handelsberatung ist mit der Erarbeitung einer entsprechenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse beauftragt worden, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

2 Standortseitige Rahmenbedingungen

Innerhalb der Stadt Hamm nimmt der Stadtbezirk Pelkum eine randseitige Lage im südwestlichen Stadtgebiet ein. Im Norden grenzt Pelkum an den Stadtbezirk Herringen, im Nordosten an den sogenannten „Hammer Westen“¹ und im Osten an Hamm-Rhynern. Im Süden schließt sich die Gemeinde Bönen an, im Westen befinden sich die Nachbarstädte Kamen und Bergkamen.

Abbildung 1: Lage des Stadtbezirks Pelkum im Hammer Stadtgebiet



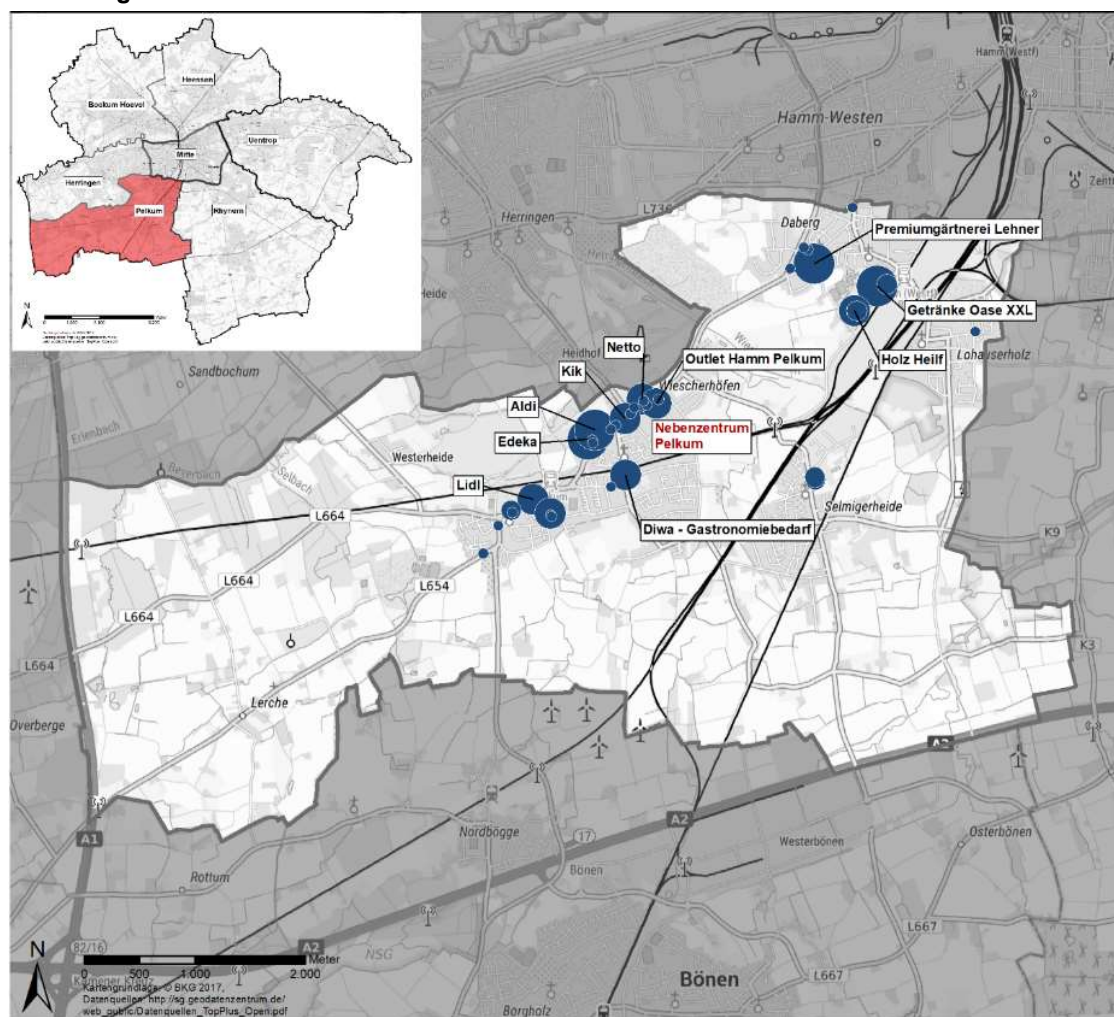
Quelle: Eigene Darstellung

Der Stadtbezirk Pelkum besteht vornehmlich aus den fünf Ortschaften Daberg, Lohausenholz, Selmigerheide, Wiescherhöfen sowie Pelkum und ist in weiten Teilen von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die beiden im Nordosten von Pelkum gelegenen Ortslagen Daberg und Lohausenholz sind hierbei räumlich näher an der Kernstadt von Hamm gelegen und werden im kommunalen Einzelhandelskonzept daher funktional auch nicht dem Stadtbezirkszentrum Pelkum zugeordnet.

Insgesamt leben im Stadtbezirk Pelkum aktuell rd. 19.200 Einwohner, davon rd. 6.200 Einwohner in Daberg bzw. Lohausenholz. Im Zuge bereits im Bau befindlicher bzw. konkret geplanter Wohnbaumaßnahmen ist von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen (vgl. Kapitel 3.1).

¹ Dieser gehört administrativ dem Stadtbezirk Mitte an.

Abbildung 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtbezirk Pelkum



Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb des Stadtbezirks ist eine ausgeprägte Angebotskonzentration auf das Stadtbezirkszentrum festzustellen, auf das mit rd. 4.800 m² etwa 42 % des Verkaufsflächenbestandes entfallen. Dabei wird das Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vor allem von den Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Netto geprägt. Während letzterer derzeit eine Solitärlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planareal belegt, bilden Edeka und Aldi eine attraktive Verbundlage am westlichen Ende des Stadtbezirkszentrums. Daneben ist mit der am Marktplatz gelegenen, kleinflächigen Kik-Filiale auch ein Textilfilialist in Pelkum ansässig – bei Bekleidung ist zudem auf das „Outlet Hamm Pelkum“ an der De-Wende-Straße (rd. 600 m²) hinzuweisen. Darüber hinaus sind nur wenige Fachgeschäfte (u.a. Apotheke, Fahrradladen, Blumen) innerhalb des Nebenzentrums vorzufinden.

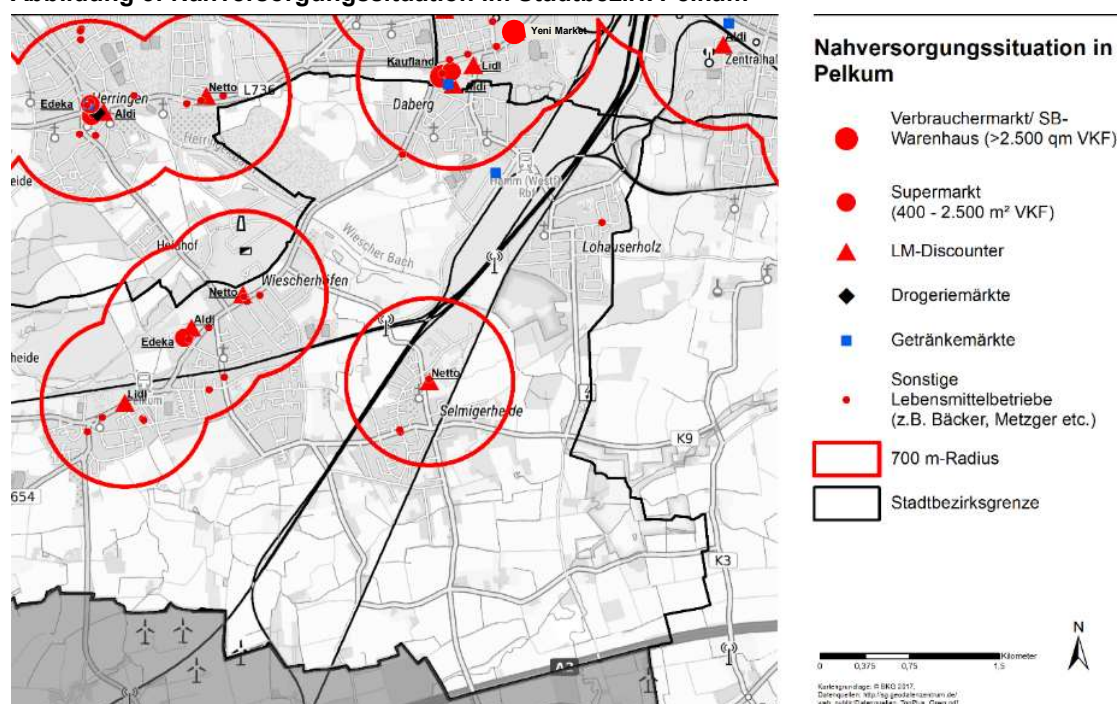
Das sonstige Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Pelkum fokussiert sich in hohem Maße auf die beiden, der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsstandorte in Alt-Pelkum (Lidl) und Selmigerheide (Netto), eine solitär gelegene Gärtnerei in Daberg (rd. 1.000 m²) sowie das im Nordosten des

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Stadtbezirks gelegene Gewerbegebiet im Bereich Schieferstr./ Rathenaustraße. Zu den größten Einzelhandelsbetrieben dort gehören ein knapp 1.000 m² großer Getränkemarkt sowie der auf Bauholz, Bodenbeläge und Türen spezialisierte Anbieter „Holz Heilf“.

In Bezug auf die Angebotssituation im Lebensmittelsegment zeigt sich, dass die ortsansässigen Lebensmittelmärkte eine nahezu flächendeckende Nahversorgung gewährleisten. Zudem kann auch die in Daberg lebende Bevölkerung in fußläufiger Entfernung entsprechende Angebotsformate aufsuchen. Lediglich in Lohausenholz (rd. 2.500 Einwohner) besteht aktuell keine Möglichkeit, sich wohnortnah umfassend zu versorgen.

Abbildung 3: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Pelkum



Quelle: Eigene Darstellung

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes ist festzuhalten, dass sich das CreativRevier Hamm unmittelbar an der L 664 („Kamener Straße“) als wichtigster innerörtlicher Erschließungsstraße des Stadtbezirks Pelkum befindet, die zugleich eine Anbindung an den rd. 5 km südlich gelegenen Autobahnanschluss „Bönen“ der A 2 herstellt. Da die Kamener Straße derzeit eine hohe Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr aufweist, soll die Verkehrssituation im Stadtbezirk durch den Bau der B 63n grundlegend neu konzipiert werden.

Mit den Vermessungsarbeiten des immer noch umstrittenen Projekts² ist laut aktuellen Presseartikeln³ im Sommer 2020 begonnen worden.

Trotz der Lage an einer Straße mit hoher Verkehrsbelastung nimmt der Planstandort eine abseitige Lage zu regional bedeutsamen Straßenzügen ein; mit der geplanten B 63n wird die Lagegunst zu einem frequenzstarken Verkehrsträger perspektivisch weiter abnehmen.

Großflächige Angebotsformate, die auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit angewiesen sind wie zum Beispiel Möbelhäuser mit regionaler Ausstrahlung (Bsp. Möbel Höffner in Hamm-Rhynern an der Anschlussstelle „Hamm“ der A 2; Wohn-Centrum Zurbrüggen in Unna am Autobahnkreuz Dortmund-Unna) kommen bereits unter Erreichbarkeitsaspekten daher als ergänzende Nutzungen im CreativRevier nicht in Betracht. Untergeordnet gilt dies auch für die ebenfalls in hohem Maße auf Pkw-Kunden angewiesenen Großflächenformate der Bau- und Gartenmärkte.⁴

² u.a. <https://www.wa.de/hamm/diskussion-ueber-63n-in-pelkum-gewinnt-an-schaerfe-90132554.html>; <https://cduhamm.de/streit-um-b63n-oberbuergemeister-muss-jetzt-machtwort-sprechen/>; <https://www.klimabuendnis-hamm.de/linke-stopp-der-planungen-fuer-die-b63n-hinter-verschlossenen-rathaustueren/>

³ <https://www.wa.de/hamm/pelkum-ort370530/vermessungsarbeiten-b63n-hamm-aktuelle-daten-millionenprojekt-bilder-luft-13784333.html>

⁴ Hier limitieren zudem die sowohl in Hamm (u.a. Toom/ Herringen; Hellweg/ Mitte; Gartencenter Hesse/ Westtünen) als auch den Umlandkommunen (u.a. Globus Baumarkt/ Bergkamen; Hornbach/ Kamen) vorhandenen Wettbewerber entsprechende Ansiedlungspotenziale.

3 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

3.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Siedlungsbereich, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der Planstandort eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

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

Im vorliegenden Fall wird die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes maßgeblich durch die gegebenen Wettbewerbs- und Siedlungsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst.

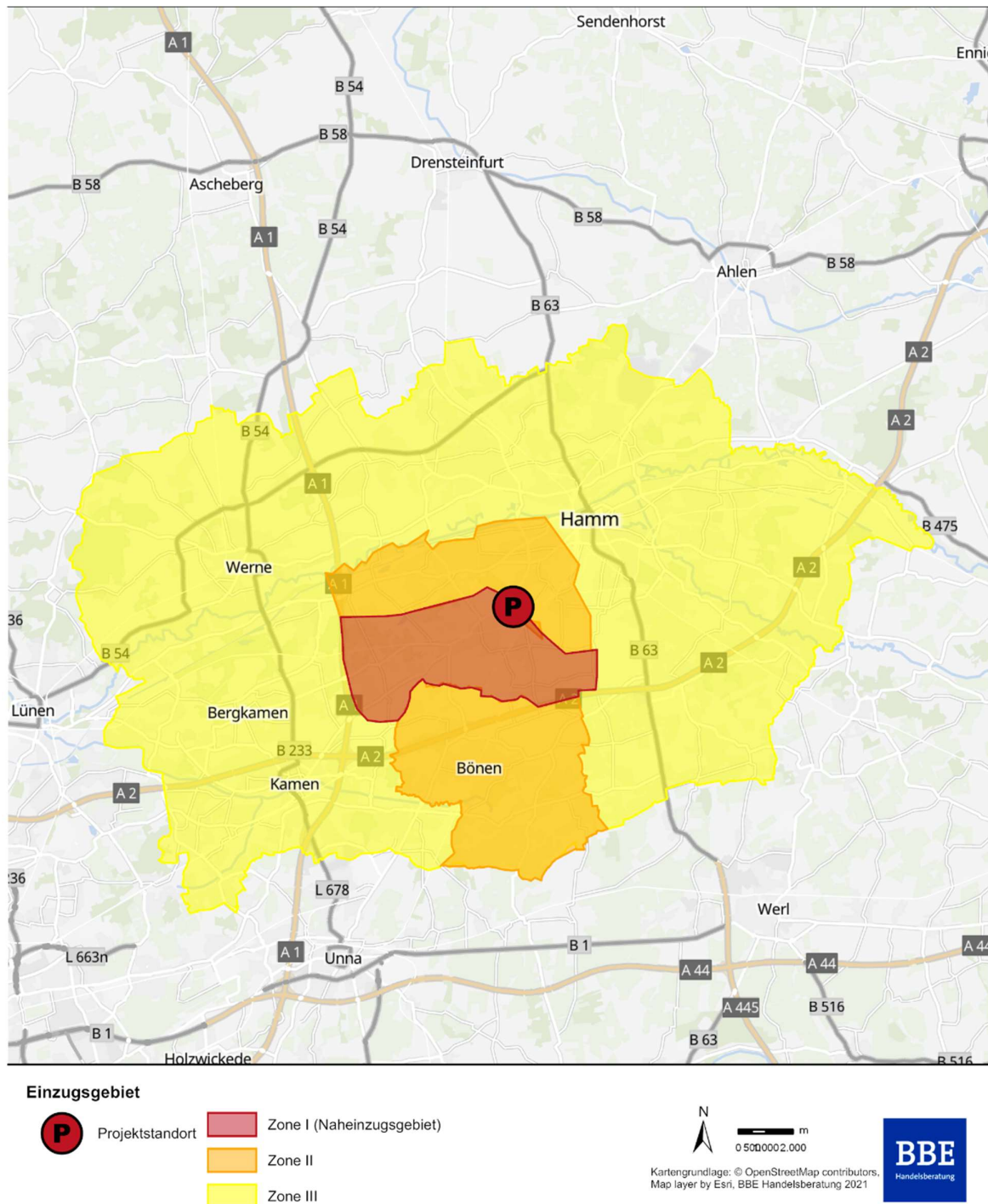
Aufgrund der ausgeprägten lokalen Angebots- und Wettbewerbssituation⁶ werden die geplanten Einzelhandelsbetriebe zunächst vor allem die in Pelkum, Wiescherhöfen und Selmigerheide lebende Bevölkerung ansprechen können. Hier wird das Vorhaben auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen, so dass dieser Teilraum als **Kerneinzugsgebiet** (Zone 1) abzugrenzen ist. In der Summe leben hier aktuell rd. 13.200 Einwohner, die unter Berücksichtigung derzeit in Bau befindlicher sowie konkret geplanter Wohngebiete perspektivisch absehbar auf bis zu 15.300 Einwohner ansteigen werden.⁷ Davon wird der Großteil auf die im Zuge des CreativReviers entstehenden rd. 700 Wohneinheiten entfallen, für die nach Aussagen des Projektentwicklers von einer durchschnittlichen Personenzahl von 2,5 Personen je Haushalt ausgegangen werden kann. Damit werden alleine im CreativRevier zukünftig bis zu 1.750 Menschen leben.

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

⁶ vgl. Ausführungen Kapitel 5

⁷ Innerhalb des Kerneinzugsgebiets finden neben den Wohnbauentwicklungen am CreativRevier auch an der Wielandstraße (ca. 150 WE), südlich Holtkamp (ca. 20 WE) sowie an der Weetfelder Straße (ca. 50 WE) weitere Wohnbaumaßnahmen statt.

Abbildung 4: Perspektivisches Einzugsgebiet (Prognose)



Quelle: Eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch für die Einwohner von Daberg und Lohausenholz⁸, des „Hammer Westens“ bzw. des nördlich angrenzenden Stadtbezirks Herringen eine auf relativ kurzem Wege zu erreichende Einkaufsalternative darstellen. Gleiches gilt für die südlich gelegene Nachbarkommune Bönen, die auch aufgrund bestehender Pendlerverflechtungen eine stark ausgeprägte Orientierung auf die Stadt Hamm aufweist.

Allerdings sind hier aufgrund umfassender eigener bzw. alternativ zu erreichender Einkaufsmöglichkeiten bereits deutlich geringere Marktanteile zu unterstellen, sodass diese dem **erweiterten Einzugsgebiet** (Zone 2) zuzuordnen sind. Hier leben insgesamt rd. 55.750 Einwohner, davon gut zwei Drittel im umliegenden Hammer Stadtgebiet.

Insgesamt verfügen die Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets damit über ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 71.000 Einwohnern**, wovon rd. 15.300 Einwohner dem Kerneinzugsgebiet zuzurechnen sind.

Das **äußere Einzugsgebiet** der Zone 3 stellt die maximale räumlich darstellbare Kundenansprache der am CreativRevier geplanten Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme leistungsfähiger Nonfood-Anbieter als ergänzende Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich vor allem um (sporadische) Zielkunden einzelner Fachanbieter, aus denen sich aufgrund zu unterstellender Kopplungskäufe zudem Streuumsätze für die sonstigen Betriebe ableiten lassen. Regelmäßige Einkaufsbeziehungen bzw. quantifizierbare Kundenbindungen – insbesondere der Lebensmittelmärkte bzw. des Drogeriemarktes – sind aus diesem einwohnerstarken Teilraum angesichts zunehmender räumlicher Entfernungen sowie jeweils eigener bzw. alternativ zu erreichender Wettbewerbsstandorte hingegen nicht zu erwarten. Der Zone 3 sind neben dem sonstigen Stadtgebiet von Hamm zudem die westlich angrenzenden Umlandkommunen Kamen, Bergkamen und Werne zuzuordnen. In der Summe leben hier knapp 250.000 Einwohner, davon etwas mehr als die Hälfte in Hamm.

Abbildung 5: Einwohnerzahlen im prognostizierten Einzugsgebiet

	Einwohner ¹⁾	
	abs.	in %
Einzugsgebiet, davon	320.043	100
Kerneinzugsgebiet (= Pelkum, Wiescherhöfen, Selmigerheide)	15.279	5
Erweitertes Einzugsgebiet (= Daberg, Lohausenholz, „Hammer Westen“, Herringen, Bönen)	55.738	17
Äußeres Einzugsgebiet (= sonstiges Stadtgebiet Hamm, Kamen, Bergkamen, Werne)	249.036	78

¹⁾ Statistik Stadt Hamm "Einwohner und Haushalte am 31.12.2020"; nur Hauptwohnsitze (inklusive geplanter Wohnbauentwicklungen) ; IT.NRW, Stand 31.12.2020 (Bönen, Kamen, Bergkamen, Werne)

²⁾ BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2020, basierend auf Marktdaten 2019

Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

⁸ In Daberg bzw. Lohausenholz finden die Wohnbauentwicklungen an der Kupferstraße (ca. 30 WE) sowie der Michaelstraße (ca. 70 WE) Berücksichtigung, in deren Zuge etwa 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind am Planstandort zudem **zusätzlich Kunden von außerhalb** zu erwarten. Dazu gehören vor allem Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Einwohner aus weiter entfernt gelegenen Kommunen. Darüber hinaus bestehen zusätzliche Umsatzpotenziale durch die Beschäftigten der ebenfalls im CreativRevier geplanten Gewerbegebiete sowie Besucher der Freizeitangebote und stattfindender Events im CreativRevier.

3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Zur Berechnung des **einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens** werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.546 € einzelhandelsrelevant.⁹

Das Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit den örtlichen Kaufkraftkennziffern.¹⁰

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe eines geografischen Bezugsraumes das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das örtliche Kaufkraftniveau liegt im Einzugsgebiet bei rd. 85,9 und somit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, in den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets, in denen von einer regelmäßigen Einkaufsorientierung auf die am CreativRevier geplanten Einzelhandelsnutzungen auszugehen ist, ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt **rd. 399 Mio. €** im Jahr zur Verfügung. Mit knapp 87 Mio. € entfallen hiervon aber lediglich rd. 22 % auf das Kerneinzugsgebiet.

Sortimentsbezogen steht mit rd. 158 Mio. € das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung. Bei dem ebenfalls der Nahversorgung dienenden Sortiment der Drogeriewaren summiert sich die lokale Kaufkraft auf rd. 22 Mio. €, davon knapp 5 Mio. € im Kerneinzugsgebiet.

Hohe Kaufkraftvolumina sind auch bei Bekleidung/ Wäsche (rd. 32 Mio. €), Elektrowaren (rd. 30 Mio. €), Möbeln (rd. 20 Mio. €) sowie Bau- und Heimwerkebedarf (rd. 14 Mio. €) vorhanden.

Demgegenüber weisen insbesondere die einzelnen Warengruppen des Einrichtungsbedarfs (u.a. Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten) vergleichsweise geringe Größenordnungen auf.

⁹ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020 (Marktvolumina 2019), Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

¹⁰ Um ein genaueres Abbild des lokalen Kaufkraftpotenzials zu erhalten wird für die Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets auf die kleinräumigeren Kaufkraftkennziffern der relevanten Postleitzahlgebiete 59067 und 59077 abgestellt.

Abbildung 6: Sortimentsbezogene Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Sortiment	Einzugsgebiet		
	Zone 1	Zone 2	Summe
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	34,1	124,0	158,1
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	4,8	17,4	22,3
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, ortho- pädische Artikel, Hörgeräte	9,4	33,9	43,3
Blumen	0,8	3,1	3,9
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	0,7	2,7	3,5
Bekleidung, Wäsche	6,9	24,8	31,7
Schuhe, Lederwaren	1,6	5,7	7,3
Sport-, Campingartikel	1,5	5,2	6,7
Bücher, Zeitschriften	1,3	4,7	6,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,0	3,8	4,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1,4	4,8	6,2
Möbel	4,4	15,6	19,9
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,8	2,7	3,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,3	1,0	1,3
Heimtextilien, Gardinen	0,3	1,0	1,3
Bettwaren	0,5	1,7	2,2
Lampen und Leuchten	0,4	1,4	1,8
Elektrogeräte	1,4	5,2	6,6
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	5,1	18,3	23,4
Optik, Uhren, Schmuck	1,6	5,7	7,3
Bau- und Heimwerkerbedarf	3,0	11,0	13,9
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	1,0	3,8	4,8
Pflanzen, Gartenbedarf	1,7	6,4	8,1
Fahrräder, Fahrradzubehör	1,1	3,8	4,9
Autozubehör	0,7	2,5	3,1
Sonstiger Einzelhandel**	0,8	2,7	3,5
Gesamt	86,5	312,9	399,4

* Glas, Porzellan, Keramik

** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen

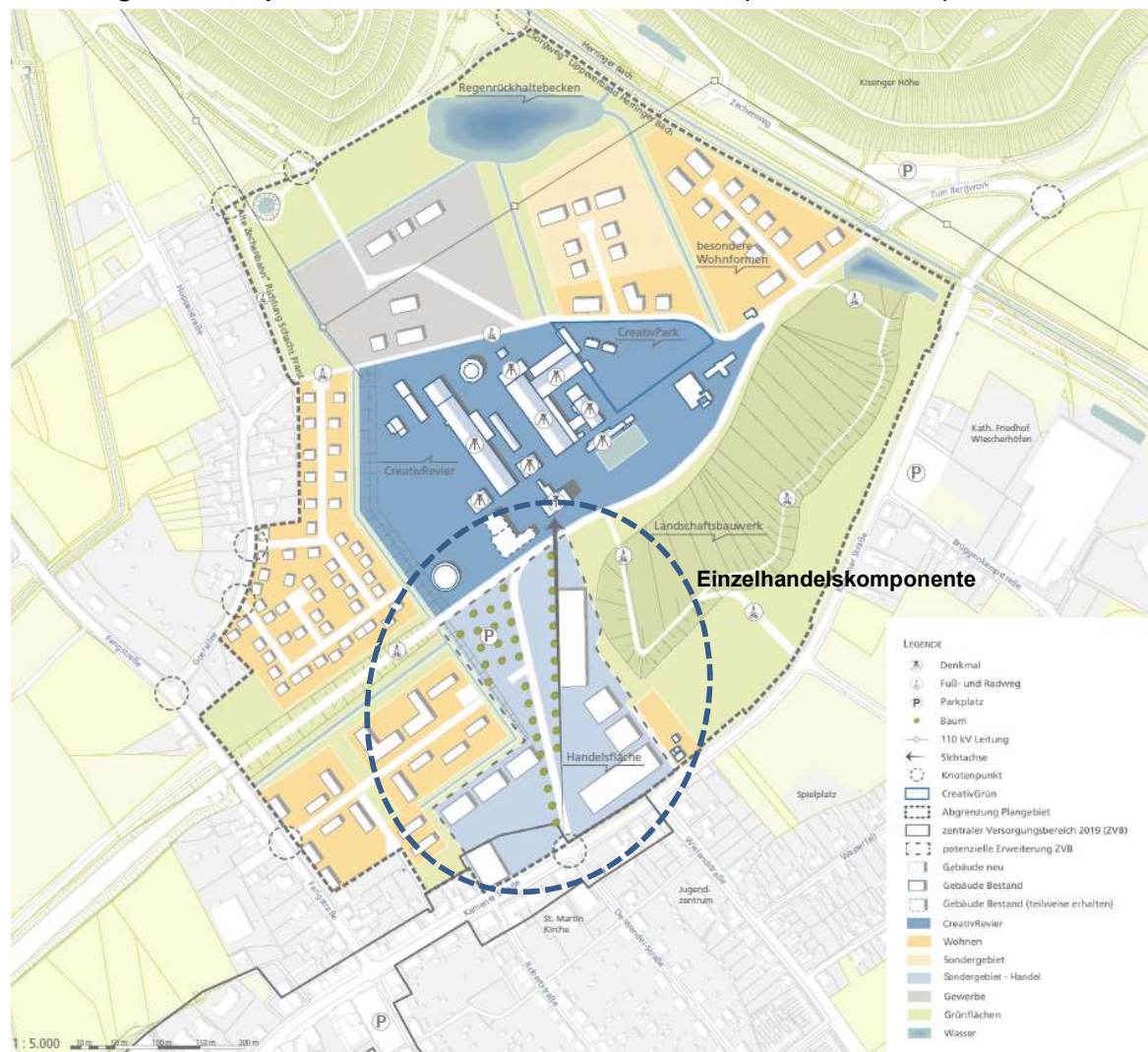
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern
 (Datenstand: 2019)

4 Einzelhandelsrelevante Vorgaben CreativRevier Hamm

4.1 Vorgaben Rahmenplan

Mit dem im März 2020 publizierten „Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert“ hat die Stadt Hamm eine Planungsgrundlage für das ehemalige Bergwerksgelände Heinrich Robert geschaffen.

Abbildung 7: Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert (Stand März 2020)



Quelle: Stadt Hamm, Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert, S 6f.; eigene Bearbeitung

Die Nutzungsmöglichkeiten der im südlichen Teilbereich geplanten Einzelhandelsflächen werden gemäß Rahmenplan durch das 2019 umfassend fortgeschriebene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm definiert.¹¹

¹¹ BBE Handelsberatung 2019; Ratsbeschluss vom 10.12.2019

Hierzu führt der Rahmenplan aus, dass die „unmittelbar an den bestehenden Netto-Markt angrenzende geplante Einzelhandelsentwicklung [...] nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm in zwei aufeinander folgenden Abschnitten entwickelt werden [...]. Während in einem Bauabschnitt ein Fachmarktzentrum mit Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und weiteren kleinen Fachmarkteinheiten angedacht ist, soll in einem zweiten Bauabschnitt („potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs“) auf einem rückwärtig gelegenen Areal ggf. ein großflächiger Fachmarkt untergebracht werden.“¹²

Hierbei wird die Erweiterungsfläche erst dann faktischer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen“ wenn:

- „die vorgesehenen Flächen so erschlossen und bebaut werden, dass eine funktionale Anbindung der neu hinzutretenden Einzelhandelsnutzung an die sonstigen Angebote des Stadtteilzentrums hergestellt wird,
- der zweite Bauabschnitt nicht vor dem ersten Bauabschnitt umgesetzt wird – denn erst das geplante Fachmarktzentrum stellt eine Verbindung zur rückwärtig gelegenen Teilfläche des zweiten Bauabschnittes her und
- sich die Dimensionierung der einzelnen Nutzungen am Versorgungsauftrag des Stadtteilzentrums ausrichtet.
- Insgesamt soll ausgeschlossen werden, dass es zu Wanderungsverlagerungen zu Lasten bestehender Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs Pelkum oder eines benachbarten Bereichs kommt. Dadurch werden großflächige Leerstände vermieden.

Ein Ansiedlungsvorhaben darf in keinem Fall die Versorgungsfunktion der Innenstadt oder eines anderen zentralen Versorgungsbereiches gefährden.“¹³

Mögliche Einzelhandelsnutzungen am Standort CreativRevier sind gemäß Rahmenplan demnach nur dann zulässig, sofern diese keine funktionsbeeinträchtigenden Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche auslösen und sich zugleich die jeweilige Größendimension am Kaufkraftpotenzial der planerisch zu versorgenden Bevölkerung orientiert.

¹² Stadt Hamm, Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert, S 35
¹³ ebd.

4.2 Geplante Verkaufsflächendimensionierung CreativRevier

Mit dem im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf „Nr. 05.081 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich-Robert I“ sind die für den Einzelhandel vorgesehene Flächen grob umrissen worden.

Geplant sind insgesamt fünf Sondergebiete, von denen vier für die im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung neu anzusiedelnden Betriebe angedacht sind. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan den Standort der an der Kamener Straße gelegenen Netto-Filiale¹⁴, die in ihrem derzeitigen Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll.

Abbildung 8: Bebauungsplanentwurf Nr. 05.081 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich-Robert I



Quelle: Stadt Hamm, Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Summe beläuft sich die für neue Einzelhandelsbetriebe im CreativRevier vorgesehene Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 9.900 m², die sich wie folgt auf die einzelnen Sondergebiete verteilt.

Abbildung 9: Verkaufsflächen CreativRevier gemäß Bebauungsplanentwurf

	Verkaufsflächen	
	in m ²	in %
Flächen für neu anzusiedelnde Betriebe insg., davon	rd. 9.900	90
Sondergebiet 1	rd. 3.300	30
Sondergebiet 2	rd. 3.200	29
Sondergebiet 3	rd. 1.200	11
Sondergebiet 5	rd. 2.200	20
Flächen Bestand – Sondergebiet 4 (= Netto inkl. Backshop)	1.081	10
Summe	rd. 10.980	100

Stadt Hamm, Bebauungsplanentwurf Nr. 05.081 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich-Robert I
 Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Wenngleich damit ausreichend Flächenpotenziale zur Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelsnutzungen in marktgerechter Größendimension gegeben sind, kommen besonders flächenextensive Betriebsformen wie beispielsweise Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter sowie Möbelkaufhäuser / -mitnahmemärkte aufgrund der verfügbaren Flächengrößen nicht als mögliche Nutzungen in Frage.

Zugleich stehen seitens des Projektentwicklers bereits einige wenige, ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Betreiberformate als Ankernutzungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung fest. Hierbei handelt es sich um:

- Lebensmittel-Supermarkt mit max. 1.800 m²
- Lebensmittel-Discounter mit max. 1.200 m²
- Drogeriemarkt mit max. 750 m²

Insgesamt wird sich die Gesamtverkaufsfläche dieser „Nahversorgungskomponente“ bereits auf bis zu 3.750 m² belaufen. Das für sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehende Verkaufsflächenkontingent reduziert sich demnach auf knapp über 6.000 m².

4.3 Ansprechbare Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Unter der Berücksichtigung lokaler wie regionaler Wettbewerbsstrukturen¹⁵ werden im Folgenden die sortimentsbezogenen, wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenobergrenzen auf Grundlage erzielbarer Marktanteile dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass maßgeblich aufgrund der Vielzahl an in relativ kurzer Distanz vorhandenen Wettbewerbsstrukturen die Kaufkraftbindungsmöglichkeiten in den meisten Branchen bereits im erweiterten Einzugsgebiet deutlich sinken. Im äußeren Einzugsgebiet beschränken sich quantifizierbare Marktanteile nur auf wenige Sortimente (u.a. Fahrräder, Sport-/ Spielwaren).

Die am Standort zu erwartenden zusätzlichen Umsatzpotenziale, die sich neben den ebenfalls im CreativRevier entstehenden Arbeitsplätzen vor allem aus den Besuchern der Freizeiteinrichtungen und stattfindender Events ergeben, werden als „diffuse Streuumsätze“ ebenfalls berücksichtigt.

Abbildung 10: Wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengrößen (Prognose)

Sortiment	Durchschnittliche Bindungsquoten im Einzugsgebiet			Diffuse Umsatzanteile	Umsatzpotenzial insg.	Flächenleistung	Verkaufsfläche
	Zone I	Zone II	Zone III				
	in %			in %	in Mio. €	in € je m²	in m²
Nahrungs- und Genussmittel	30	7	./.	15	22,2	5.000	4.450
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	35	10	./.	15	3,4	5.000	700
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	35	5	./.	15	5,8	33.000	350
Blumen	35	5	./.	15	0,5	3.500	150
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	35	15	1	15	0,9	1.000	900
Bekleidung, Wäsche	15	6	./.	15	3,1	2.500	1.200
Schuhe, Lederwaren	25	15	./.	15	1,5	2.500	600
Sport-, Campingartikel	25	15	6	15	2,9	2.500	1.150
Bücher, Zeitschriften	30	13	./.	15	1,2	3.000	400
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	30	13	3	15	1,5	3.000	500
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	35	12	7	15	2,6	3.000	900
Möbel (inkl. Lampen und Leuchten)	15	10	2	15	4,4	1.000	4.350
GPk*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	15	5	1	15	0,4	1.000	350
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	20	10	2	15	0,3	1.200	250
Heimtextilien, Gardinen	25	15	3	15	0,4	1.200	350
Bettwaren	25	15	2	15	0,6	1.200	500
Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	30	20	2	15	10,4	5.000	2.050
Optik, Uhren, Schmuck	22	8	./.	15	1,0	20.000	100
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Farben, Bodenbeläge, Teppiche)	30	20	2	15	6,2	1.200	5.150
Pflanzen, Gartenbedarf	30	20	5	15	3,5	1.000	3.550
Fahrräder, Fahrradzubehör	40	23	13	20	3,8	2.500	1.500
Autozubehör	20	13	1	15	0,7	2.000	350

¹⁵

Vgl. hierzu sowohl die Ausführungen in Kapitel 5 als auch die kartografischen Darstellungen im Anhang
Seite 18 von 128

Sonstiger Einzelhandel**	20	8	./.	15	0,4	2.000	200
Gesamt	28	10	1	./.	77,6	2.590	30.000

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen
 Quelle: BBE-Berechnung 2021; auf 50 m² gerundete Werte; Rundungsdifferenzen möglich

Damit übersteigen die am CreativRevier im theoretischen Maximum wirtschaftlich darstellbaren Verkaufsflächen die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale um ein Vielfaches. Zudem zeigt sich, dass einzelne Sortimente allenfalls als kleinteilige Ergänzung (u.a. Blumen, Optik, Uhren / Schmuck) bzw. im Randsortiment größerer Einzelhandelsbetriebe (u.a. Haus-/ Heimtextilien) geeignet erscheinen.

Demgegenüber werden die einzelnen Bausteine der „Nahversorgungs-komponente“ in ihrer jeweils ange-dachten Größendimension voraussichtlich auch wirtschaftlich rentabel betrieben werden können

4.4 Relevante Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm¹⁶ ist nicht nur eine örtliche Liste zur Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente festgelegt, sondern auch das hierarchisch gegliederte Standortkonzept geprüft und aktualisiert worden.

Dieses umfasst neben dem Hauptzentrum (= City) und sechs Stadtteilzentren (Bockum-Hövel, Heessen, Uentrop, Rhynern, Pelkum und Herringen) auch drei Nahversorgungszentren („Hammer Norden“/ „Hammer Süden“/ „Hammer Westen“) sowie die der wohnortnahen Versorgung dienenden Grundversorgungsstandorte und wird von mehreren Ergänzungsstandorten für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt.

Hierbei ist in den Stadtteilzentren neben umfassenden Nahversorgungsangeboten grundsätzlich auch ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, der in seiner Dimensionierung allerdings am zugewiesenen Verflechtungsbereich zu bemessen ist. Zugleich übernehmen Stadtteilzentren für einen enger zu fassenden Bereich auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen.

Bemessungsgrundlage für die von einem Stadtteilzentrum zu leistende Versorgungsaufgabe und damit letztlich für die Dimensionierung des jeweiligen Angebotes sind hierbei nicht die Stadtbezirke selbst, sondern die funktional zugeordneten „zu versorgenden“ Teilräume der Stadt, die aufgrund gegebener Siedlungsstrukturen und der räumlichen Nähe zu den umfassenden Angeboten des Stadtzentrums regelmäßig nicht mit den administrativen Stadtbezirksgrenzen übereinstimmen.

Aufgrund der siedlungsstrukturelle Besonderheiten im Stadtbezirk Pelkum¹⁷ sind die an die Kernstadt anschließenden Teilbereiche Daberg und Lohausenholz, nicht von dem Stadtteilzentrum zu versorgen. Somit sind dem Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen funktional rd. 15.300 der perspektivisch insgesamt bis zu rd. 21.600 Einwohner zuzuordnen.

¹⁶ BBE Handelsberatung, 2019

¹⁷ Die dem Stadtbezirk Pelkum angehörigen Teilbereiche Daberg und Lohausenholz schließen unmittelbar an die Kernstadt an.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln bemisst sich die Versorgungsaufgabe – abweichend vom grundsätzlichen Versorgungsauftrag des Stadtteilzentrums – an dem i.e. Sinne zu versorgenden Einwohnerpotenzial (zukünftig bis zu rd. 6.900 Einwohner). Grund dafür ist die vom Einzelhandelskonzept angestrebte flächendeckende wohnortnahe Versorgung, hier insbesondere das Ziel, die Ortsteile Pelkum und Selmigerheide über jeweils einen eigenen Grundversorgungsstandort abzudecken.

Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist für das Stadtbezirkszentrum aufgezeigt worden, dass neben einem umfassenden Lebensmittelangebot und dem Fehlen eines Drogeriemarktes in den zentrenrelevanten Sortimenten nur ein „sehr untergeordnetes Angebot“ besteht und das Stadtteilzentrum die ihm konzeptionell zugedachte Versorgungsfunktion aktuell „nur unzureichend erfüllt“.¹⁸

Konzeptionell wäre daher „ein an dem Versorgungsauftrag ausgerichteter, angemessener Ausbau der vorgehaltenen Einzelhandelsangebote [...] grundsätzlich wünschenswert.“¹⁹

Standortseitig ergeben sich dabei „vor allem durch die angestrebte Inwertsetzung der ehemaligen Bergwerksfläche „Heinrich Robert“ entsprechende Potenziale.“

Mit Bezug auf die seinerzeit vorliegende Rahmenplanung (vgl. Kapitel 4.1) ist für die Fläche des CreativReviers folgende Handlungsempfehlung getroffen worden:

„Unter der Voraussetzung, dass:

- die vorgesehenen Flächen so erschlossen und bebaut werden, dass eine funktionale Anbindung der neu hinzutretenden Einzelhandelsnutzungen an die sonstigen Angebote des Stadtteilzentrums hergestellt wird,
- der zweite Bauabschnitt nicht vor dem ersten Bauabschnitt umgesetzt wird – denn erst das geplante Fachmarktzentrum stellt eine Verbindung zur rückwärtig gelegenen Teilfläche des zweiten Bauabschnittes her und
- sich die Dimensionierung der einzelnen Nutzungen am Versorgungsauftrag des Stadtteilzentrums (rd. 13.200 Einwohner) ausrichten,

wird vorgeschlagen, die im Rahmenplan dargestellten Teilareale des ehemaligen Bergwerks als „potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches“ zu übernehmen.

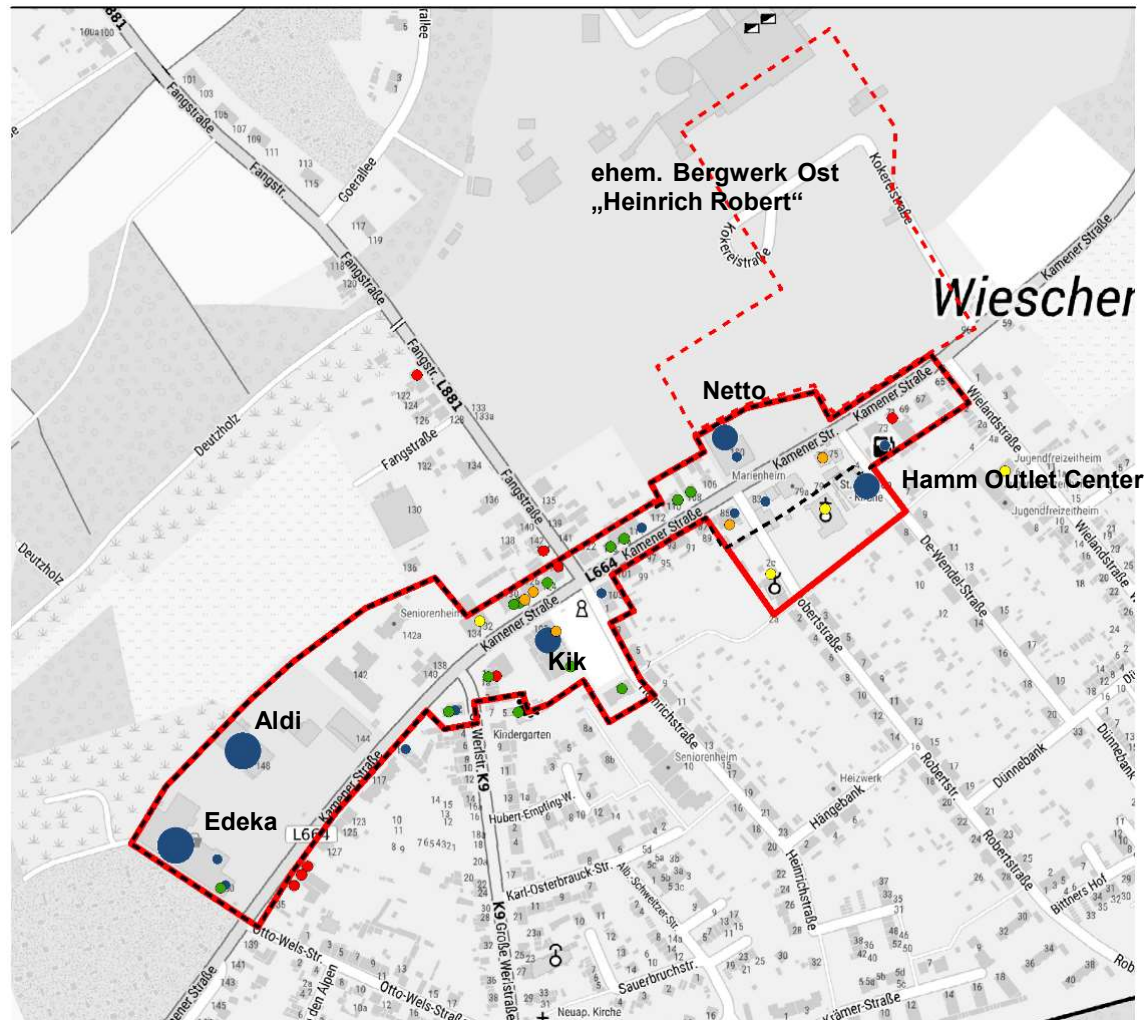
Mit Realisierung der im Raum stehenden Einzelhandelsentwicklung „Heinrich-Robert“ wird diese dann faktischer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen“.²⁰

¹⁸ vgl Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm – 2. Fortschreibung 2019; S. 132

¹⁹ Ebd.

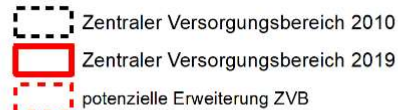
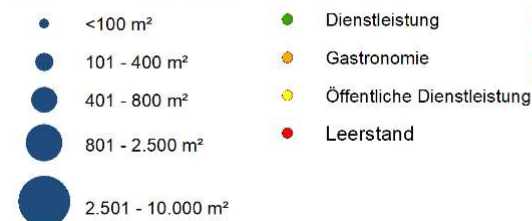
²⁰ Ebd.

**Karte 1: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
Pelikum-Wiescherhöfen**



Zentraler Versorgungsbereich Pelikum-Wiescherhöfen

Verkaufsfläche in m² Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Darstellung

Die gemäß Einzelhandelskonzept „angemessenen“ Verkaufsflächendimensionen ergeben sich aus dem konzeptionell zugeordneten Versorgungsauftrag des Stadtteilzentrums, der bei Nahrungs- und Genuss-

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

mitteln räumlich enger zu fassen ist als bei den restlichen Sortimenten. Unter der Annahme sortimentsbezogener durchschnittlicher Flächenleistungen ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende Größendimensionen:

Abbildung 11: Dem Versorgungsauftrag „angemessene“ Verkaufsflächengrößen

Sortiment	Einwohnerpotenzial im Verflechtungsbereich	Kaufkraftpotenzial	Flächenleistung	Verkaufsfläche
	abs.	in Mio. €	in € je m²	in m²
Nahrungs- und Genussmittel	6.902	15,4	5.000	3.080
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	15.279	4,8	5.000	960
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	15.279	9,4	25.000	380
Blumen	15.279	0,8	3.500	240
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	15.279	0,7	1.000	740
Bekleidung, Wäsche	15.279	6,9	2.500	2.750
Schuhe, Lederwaren	15.279	1,6	2.500	640
Sport-, Campingartikel	15.279	1,5	2.500	600
Bücher, Zeitschriften	15.279	1,3	3.000	430
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	15.279	1,0	3.000	340
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	15.279	1,4	3.000	460
Möbel	15.279	4,4	1.000	4.370
GPk*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	15.279	0,8	1.000	760
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	15.279	0,3	1.200	230
Heimtextilien, Gardinen	15.279	0,3	1.200	240
Bettwaren	15.279	0,5	1.200	400
Lampen und Leuchten	15.279	0,4	1.500	270
Elektrogeräte	15.279	1,4	4.500	320
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	15.279	5,1	5.500	930
Optik, Uhren, Schmuck	15.279	1,6	10.000	160
Bau- und Heimwerkerbedarf	15.279	3,0	1.200	2.470
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	15.279	1,0	1.200	850
Pflanzen, Gartenbedarf	15.279	1,7	1.000	1.730
Fahrräder, Fahrradzubehör	15.279	1,1	2.500	440
Autozubehör	15.279	0,7	2.000	330
Sonstiger Einzelhandel**	15.279	0,8	2.000	380
Gesamt	./.	86,5	3.530	24.500

* Glas, Porzellan, Keramik
** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen
Quelle: BBE-Berechnung 2021; auf 10 m² gerundete Werte; Rundungsdifferenzen möglich

Zudem darf ein Vorhaben in keinem Fall die Versorgungsfunktion der Innenstadt oder eines anderen zentralen Versorgungsbereiches gefährden.

Die oben dargelegte Prognoserechnung zeigt, dass in den meisten Sortimenten ausreichende Größendimensionen erreicht werden, die die Ansiedlung entsprechender (Fachmarkt)Konzepte ermöglicht. In einzelnen Branchen (u.a. Bekleidung, Möbel, Bau- und Gartenbedarf) liegen die „angemessenen“ Verkaufsflächen angesichts des begrenzten Flächenpotenzials im CreativRevier deutlich oberhalb der als realistisch anzunehmender Verkaufsflächenanteile. Demgegenüber liegen insbesondere in den Warengruppen Sport und Fahrrädern die errechneten Flächengrößen deutlich unterhalb gängiger Einstiegsgrößen.

4.5 Vorgaben Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wurde ursprünglich bereits im Jahr 2000 erarbeitet. Mittlerweile haben 24 kooperierende Kommunen – darunter die Stadt Hamm – per Ratsbeschluss das REHK zur Grundlage zukünftiger Planungsentscheidungen im Zusammenhang mit großflächigen, überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben erklärt. Eine der wesentlichen Zielsetzung des REHK's ist hierbei die „qualitative und quantitative Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren.“²¹

Zur Aktualisierung der verwendeten Basisdaten zu Bevölkerung, Kaufkraft, Nachfrageverhalten und Angebotsstrukturen des Einzelhandels sowie zur Berücksichtigung der seitdem vielfach modifizierten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen²² ist das REHK zuletzt fortgeschrieben worden und liegt aktuell als Entwurfsfassung in der 3. Fortschreibung vor.

Das REHK setzt sich dabei aus drei verschiedenen Bausteinen zusammen.

1. Ziele des REHK,
2. übergeordnete Steuerungsregelungen und
3. verschiedene Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben.²³

Folgende **Ziele** sind definiert²⁴:

- Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb und außerhalb städtischer Zentren sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten

²¹ Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020) - Entwurf, S. 32

²² u.a. Novellierung BauGB, LEPro NRW/LEP Sachlicher Teilplan und aktuelle Rechtsprechung von OVG/BVerwG.

²³ „Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind.“

²⁴ REHK 2020 (Entwurf), S. 33 f.

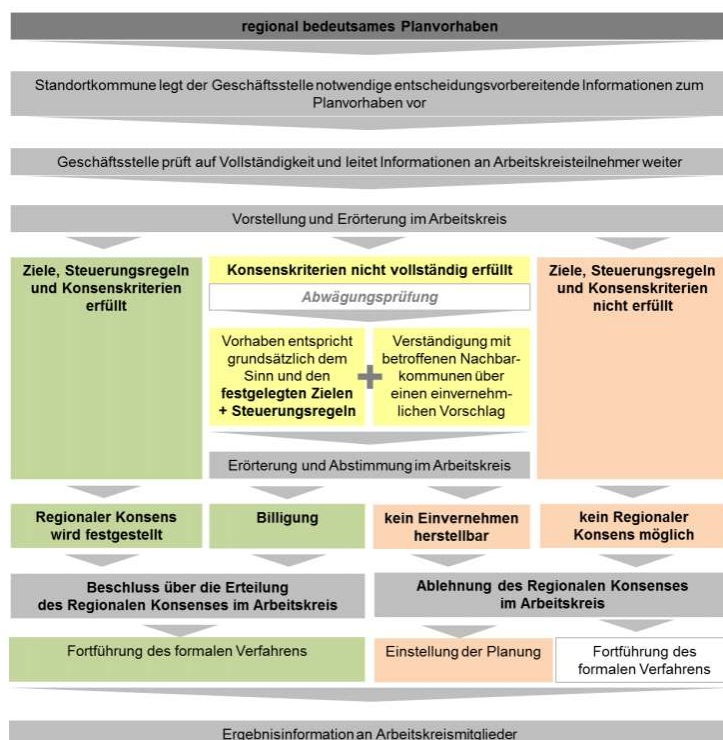
Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

- Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden.
- Konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums
- Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung (Sortimente der kurzfristige Bedarfsdeckung)
- Investitions- und Planungssicherheit soll gewährleistet werden.

Die definierten Zielsetzungen sollen mit Hilfe von fünf übergeordneten **Steuerungsregeln** für regional bedeutsame Vorhaben mit nahversorgungs-/zentren- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, den Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen sowie einer Bestandsschutzregelung umgesetzt werden.

Zur Überprüfung der Steuerungsregeln sieht das REHK im Umgang mit Einzelhandelsplanungen je nach Sortimentsschwerpunkt unterschiedliche **Prüfverfahren** vor. Dabei wird zwischen Prüfverfahren für Vorhaben mit zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterschieden. Ziel der Prüfung ist bei großflächigen Vorhaben den „Regionalen Konsens“ zu gewährleisten. Der Regionale Konsens wird anhand der vereinbarten Prüfkriterien geprüft und im Arbeitsplenum beschlossen, abgelehnt oder abgewogen.

Abbildung 12: REHK-Konsensverfahren²⁵



Quelle: Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, 2013

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche) ist hinsichtlich seiner Regeln für einen „regionalen Konsens“ weitgehend an die Landesplanung angelehnt und sieht ansonsten keinen tiefergehenden Eingriff in die kommunale Planungshoheit der Mitgliedskommunen vor.

Für das CreativRevier ist zunächst davon auszugehen, dass die vorgesehene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Pelkum-Wiescherhöfen durch die geplanten SO-Gebiete grundsätzlich möglich ist und sich das Vorhaben perspektivisch damit vollumfänglich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Nebenzentrums befindet. Hinsichtlich des regionalen Konsens werden für die im Zuge des CreativRevier geplanten Nutzungen je nach Angebotsschwerpunktes unterschiedliche Kriterien zu bewerten sein.

So ist für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs – übereinstimmend mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts – ein regionaler Konsens zu unterstellen, wenn „ein angemessenes Verhältnis zwischen der Verkaufsflächengröße des Vorhabens und der Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches gegeben“ ist. Hierfür darf maximal ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis innerhalb des zu versorgenden Bereiches angenommen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bedürfen zwingend einer Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Auch von ihnen soll eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % nicht überschritten werden (=regionaler Konsens). Erst bei einem Überschreiten dieses Kennwerts in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen ist von der Standortkommune der Nachweis zu erbringen, „dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist.“

Bei der Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fordert das REHK ebenfalls eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von maximal 100 %.

Von dem Regionalen Einzelhandelskonzept gehen damit keine zusätzlichen Einflussfaktoren auf die am CreativRevier zulässigen Einzelhandelsbetriebe aus. Hinsichtlich der regionalverträglichen Verkaufsflächendimensionen ist auf die Abbildung 11 im vorangehenden Kapitel hinzuweisen.

4.6 Landesplanerische Zielvorgaben

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen zudem Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Abbildung 13: Regionalplandarstellung gem. Planentwurf Regionalplan Ruhr


Quelle: Planentwurf Regionalplan Ruhr, Blatt 10; eigene Bearbeitung

Perspektivisch wird die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehene Teilfläche vollumfänglich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, sodass nach erfolgter Regionalplanänderung dieses landesplanerische Ziel erfüllt sein wird.

■ **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Im städtebaulichen Rahmenplan für das CreativRevier werden die mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Vorhaben festgelegten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Anforderungen aufgegriffen und weiter ausgeführt. Sofern die geplante Einzelhandelsentwicklung diese erfüllt, wird sich das Planareal zukünftig vollumfänglich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen“ befinden.

Damit wird das Vorhaben auch das Ziel 6.5-2 erfüllen.

■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Wie der Rahmenplan fordert auch die Landesplanung, dass von den im Zuge der Einzelhandelsentwicklung am CreativRevier anzusiedelnden Betrieben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden dürfen. Sortimentsangebot und Größendimension am Planstandort sind daher auch gemäß den landesplanerischen Zielvorgaben dementsprechend zu bemessen.

Vorausgesetzt dass die mit dem Einzelhandelskonzept formulierten Anforderungen an die geplante Einzelhandelsentwicklung erfüllt werden und der Standortbereich eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen“ aufweist, ist das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung zu bringen, sofern das Ziel 6.5-3 „Beeinträchtigungsverbot“ gewahrt bleibt und die beabsichtigte Regionalplanänderung erfolgt.

4.7 Synopse und Festlegung Prüfraumen

Standortseitig ist zunächst festzuhalten, dass sich der Standort des CreativReviers vollumfänglich im potenziellen Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen“ befindet und damit grundsätzlich zur Aufnahme auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe aller Sortimente geeignet ist. Das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau, die eingeschränkte Erreichbarkeit und der ausgeprägte Wettbewerb im Nahbereich und im weiteren Einzugsgebiet schränken die ökonomischen Möglichkeiten jedoch erheblich ein.

Das Einzugsgebiet (definiert als Bereich mit erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten, die über Streuumsätze hinausgehen) umfasst rd. 320.000 Einwohner, davon perspektivisch bis zu 15.300 Einwohner in der Zone I „Nahbereich“ (Stadtbezirk Pelkum ohne Daberg/Lohausenholz) sowie rd. 56.000 in der Zone II (Hamm-Daberg/Lohausenholz/Hammer Westen/Herringen, Bönen). Die Zone III umfasst das übrige Hammer Stadtgebiet sowie die westlich angrenzenden Kommunen Kamen, Bergkamen und Werne mit knapp 250.000 Einwohnern.

Im Nahbereich ist eine relativ hohe Abdeckung des nahversorgungsrelevanten Potenzials durch vorhandene Strukturen erkennbar, darunter insbesondere Edeka, Aldi und Netto (im selben ZVB), Lidl (Pelkum), Edeka, Aldi, Rewe und dm (im ZVB Herringen) und Kaufland, Aldi, Lidl und Rossmann (im ZVB Hammer

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Westen/Wilhelmstraße). Die aktuelle Umsatz-Kaufkraft-Relation im Stadtbezirk Pelkum von > 80 % lässt sich kaum wesentlich steigern, sodass die geplanten neuen Anbieter (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt) nur tragfähig sind, wenn sie sich gegenüber den direkten Wettbewerbern durchsetzen oder diese zum Teil auch ersetzen.

Weiterhin ist bereits im Nahbereich eine hohe Dichte an „konsumigen“ bzw. discountorientierten Nonfood-Anbietern festzustellen, darunter insbesondere Textil (kik in den zentralen Versorgungsbereichen Pelkum-Wiescherhöfen, Herringen und Hammer Westen/Wilhelmstraße, NKD, Jeans Fritz), Schuhe (Deichmann, SchuhCenter), Tierfutter (Futterhaus, Fressnapf) und Nonfood generell (Tedi, Action). Dennoch lassen sich diese meist relativ wohnortnah nachgefragten Nonfood-Angebote grundsätzlich auch am Standort CreativRevier etablieren, wo sie insbesondere die Bevölkerung aus dem Stadtbezirk Pelkum-Wiescherhöfen binden und vom Einkauf an anderen Standorten abhalten können.

Im weiteren Einzugsgebiet reduzieren sich die Kaufkraftbindungsmöglichkeiten in den meisten Branchen allerdings erheblich durch den vorhandenen Wettbewerb. Somit ist für austauschbare Einzelhandelsformate nicht zu erwarten, dass Kunden bereit sind, Anfahrtszeiten von mehr als 15 Minuten zum Standort CreativRevier in Kauf zu nehmen, weil sie vergleichbare oder attraktivere Angebote in geringerer Distanz zu ihrem Wohnort vorfinden.

Die wesentlichen, das potenzielle Einzugsgebiet somit begrenzenden Wettbewerbsstandorte sind die Hammer City (v.a. Allee-Center), der Möbelstandort Hamm-Rhynern (Höffner), der Ergänzungsstandort Römerstraße (u.a. Kaufland, Rewe, Trinkgut, Kammer, Tedi, Thomas Philipps), der Standort Kamen-Zollpost (u.a. IKEA, Kaufland, Hornbach, Dehner, Kress), Bergkamen („An der Bummansburg“ mit u.a. Kaufland, Elektro Berlet) sowie in weiterer Entfernung zudem Dortmund-Aplerbeck (u.a. bisher Real, Decathlon, Medimax, Bauhaus, Roller) Gleiches gilt für die Innenstädte von Unna, Lünen, Kamen und Bönen sowie grundsätzlich auch die City Dortmund (vgl. Abbildung 16).

Hinsichtlich der dargelegten wirtschaftlich darstellbaren Verkaufsflächen (vgl. Kapitel 4.3) ist festzuhalten, dass diese die gemäß Einzelhandelskonzept „angemessenen“ Größenordnungen (vgl. Kapitel 4.4) regelmäßig überschreiten. Um allerdings bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Kompatibilität mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts zu gewährleisten, orientieren sich die in die Untersuchung eingestellten Größendimensionen an diesen Vorgaben. Für die Betriebstypen Fahrrad- und Sportfachmarkt liegen die aus dem Einzelhandelskonzept abzuleitenden, dem Versorgungsauftrag des Stadtteilzentrums „angemessenen“ Verkaufsfläche allerdings deutlich unterhalb der Einstiegsgrößen entsprechender Fachanbieter. Um die von einer Ansiedlung ausgelösten Wettbewerbseffekte dennoch mit abzubauen, werden beide mit aktuellen Mindestgrößen in die weitergehende Untersuchung eingestellt.

Demgegenüber verbleiben die dem Untersuchungslayout zu Grunde gelegten Größendimensionen in den meisten Warengruppen angesichts der jeweiligen Wettbewerbssituation sowie dem insgesamt im CreativRevier zur Verfügung stehenden Flächenpotenzial deutlich unterhalb der gemäß Einzelhandelskonzept empfohlenen Verkaufsflächen (u.a. Bekleidung, Möbel, Baumarkt).

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Neben der ohnehin tiefergehend zu untersuchenden „Nahversorgungskomponente“ erscheinen damit folgende Einzelhandelskomponenten grundsätzlich tragfähig und werden einer genaueren Prüfung unterzogen:

- Lebensmittel-Supermarkt mit max. 1.800 m² („Nahversorgungskomponente“)
- Lebensmittel-Discounter mit max. 1.200 m² („Nahversorgungskomponente“)
- Drogeriemarkt mit max. 750 m² („Nahversorgungskomponente“)
- Getränkemarkt mit max. 1.000 m²
- Multisortimenter (z.B. Thomas Philipps, Centershop) mit max. 2.500 m²
- Nonfood-Discounter (z.B. Action, Tedi) mit max. 1.000 m²
- Bekleidungsfachmarkt/ -fachmärkte mit max. 1.200 m²
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m²
- Fahrradfachmarkt mit max. 1.500 m²
- Sportfachmarkt (z.B. Intersport, Sport 2000) mit max. ca. 1.000 m²
- Elektrofachmarkt (z.B. Expert) mit max. 1.000 m²
- Möbelfachmarkt (z.B. Dänisches Bettenlager) mit max. 1.000 m²
- großflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Hammer Heimtex, Tedox,) mit max. 1.500 m²
- kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Depot, NanuNana) mit max. 600 m²
- Matratzenfachmarkt mit max. 400 m²
- Baumarkt Kleinflächenkonzept (z.B. Sonderpreis Baumarkt, Screwfix) mit max. 1.000 m²
- Tierfutterfachmarkt (Fressnapf, Futterhaus) mit max. 800 m²

Für Spezialisten – etwa einen Bio-Supermarkt, einen Reitsportfachmarkt oder einen Spielwarenfachmarkt wird hingegen keine realistische Marktchance gesehen. Ebenso erscheint die Tragfähigkeit eines größeren Sportfachmarktes (z.B. Decathlon) und eines Autoteilefachmarkts nicht realistisch. Großformate wie beispielsweise Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte sowie Textil- und Warenhäuser sind sowohl unter Erreichbarkeitsaspekten als auch den gegebenen Flächenpotenzialen am CreativRevier als nicht realistisch einzustufen – diese Einschätzung wird von den gegebenen (regionalen) Wettbewerbsstrukturen zusätzlich gestützt.

5 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum erforderlich.

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse sind grundsätzlich alle Betriebe von Relevanz, die eine Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen. Es ist jedoch zu unterstellen, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens in erster Linie bei den typgleichen Anbietern auswirken werden.

Konkret basiert die Wettbewerbsanalyse auf folgenden Grundannahmen:

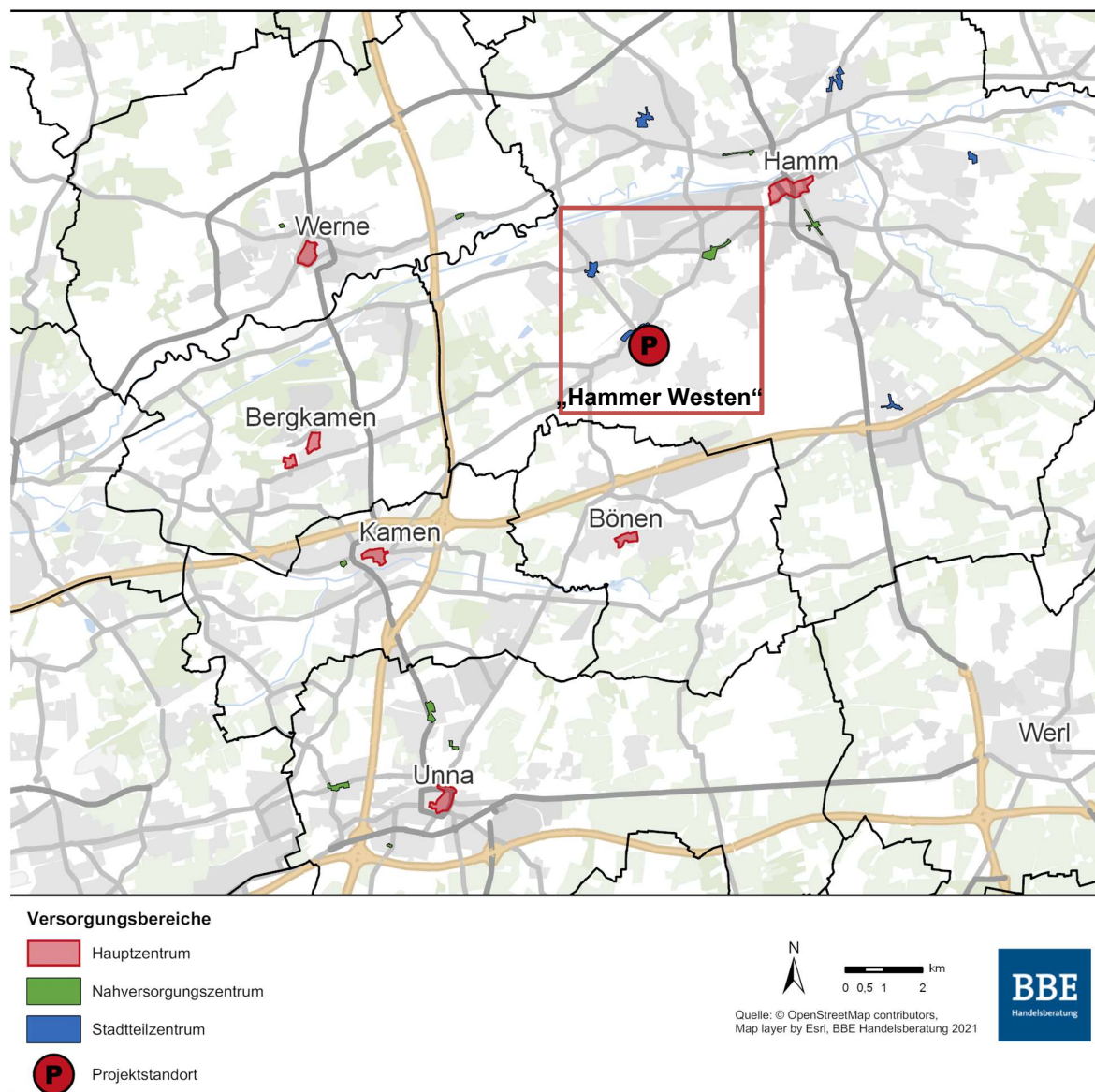
- Der geplante **Supermarkt** wird insbesondere mit vergleichbaren Vollsortimentern in Wettbewerb treten, während der **Lebensmitteldiscounter** vor allem mit betriebstypengleichen Angeboten intensive Wettbewerbsbeziehungen aufbauen wird. Demgegenüber wird der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte, z. B. Lebensmittelhandwerk und Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) nur in begrenztem Maße von der Lebensmittelmarkt-Ansiedlung betroffen sein wird.
- Der Drogeriemarkt steht im direkten Wettbewerb mit vergleichbaren filialisierten **Drogeriemärkten**. Dabei wird der Markt im Wesentlichen von dm, Rossmann und Müller dominiert. Auch die Drogeriewarenabteilungen der Lebensmittelmärkte sind wettbewerbsrelevant. Zu Parfümerien besteht aufgrund der Unterschiede im Sortimentskonzept hingegen nur ein begrenzter Wettbewerbsbezug.
- Der alternativ geplante **Getränkefachmarkt** wird seine höchsten Angebotsüberschneidungen mit Anbietern des gleichen Betriebstyps aufweisen. Daneben wird er auch für die Getränkeabteilungen der Vollsortimenter mit einer Wettbewerbsintensivierung einhergehen.
- Die Nutzungsoptionen **Schuhfachmarkt** und **Bekleidungsfachmärkte** werden in erster Linie mit vergleichbaren Fachmarktkonzepten konkurrieren, sodass insbesondere größere Bekleidungs- und Schuhfachmärkte als Wettbewerbsbetriebe des Planvorhabens zu bewerten sind. Inhabergeführte Fachgeschäfte verfügen ebenso wie markenorientierte Textilkaufhäuser (u.a. Peek & Cloppenburg) demgegenüber nur über marginale Wettbewerbsbezüge zu den möglichen Fachmarkteinheiten.
- Ein **Baummarkt-Kleinflächenkonzept** wird seine höchsten Angebotsüberschneidungen mit den umliegenden Baumärkten aufweisen.
- Auch die alternativen Nutzungen **Elektrofachmarkt**, **Fahrradfachmarkt** und **Sportfachmarkt** stehen insbesondere mit vergleichbaren Angebotsformaten im Wettbewerb. Daneben bestehen aber auch Wettbewerbsbeziehungen zum zumeist inhabergeführten Facheinzelhandel.
- Sowohl der **Multisortimenter** als auch der **Nonfood-Discountmarkt** wird grundsätzlich die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen zu anderen Nonfood-Discountern (u. a. Tedi, Action, Kodi) sowie zu Multisortimentern (z. B. Thomas Philipps, Centershop) aufbauen. Gleichzeitig übernimmt

aber auch der sonstige preisaggressive Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment, sodass auch diese Betriebe im Wettbewerb zum Planvorhaben stehen. Hierbei sind Niedrigpreiskaufhäuser (z. B. Woolworth), Bekleidungsfachmärkte (u. a. Kik, Zeeman, Takko), Bau-/ Gartenmärkte, SB-Möbelmärkte, sonstige Fachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, Tedox), aber auch SB-Warenhäuser und Drogeriemärkte sowie Lebensmitteldiscounter zu nennen. Letztere sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant.

- Ein möglicher **Heimtierfachmarkt** wird mit vergleichbaren Fachmarktkonzepten in Wettbewerb treten. Darüber hinaus stellen Lebensmittel- und Drogeriemärkte ebenfalls zentrale Anbieter in diesem Segment dar. Ein größeres Angebot in dieser Warengruppe besteht teilweise auch über kompetente Fachabteilungen in Bau- und Gartenmärkten.
- Für ggf. anzusiedelnde **Einrichtungsfachmärkte** sind ebenfalls insbesondere vergleichbare Angebote wettbewerbsrelevant. Neben Einrichtungsfachmärkten wie Tedox und Hammer bestehen auch Wettbewerbsbeziehungen zu Fachmarktkonzepten wie NanuNana, Dänisches Bettenlager, Woolworth sowie Nonfood-Discountern wie u.a. Action, Centershop und Tedi. Darüber hinaus konkurrieren entsprechende Fachmärkte mit dem Randsortiment von Möbelhäusern, insbesondere im niedrigeren Preissegment (u.a. Poco, Möbel Boss).
- Mit letzteren konkurrieren auch die alternativen Nutzungsoptionen **Möbel- und Matratzenfachmarkt**, wobei diese auch zu betriebsformengleichen Fachmärkten intensive Wettbewerbsbeziehungen aufbauen werden.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere in den Innenstädten – von Bedeutung.

Abbildung 14: Umliegende zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Den erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zugrunde. Ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten werden weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigt (u. a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose mit eingestellt.

5.1 Stadt Hamm

Innerhalb der Stadt Hamm stellt das **Stadtzentrum (City)** den mit Abstand wichtigsten Angebotsstandort dar, in dem auch nach der 2020 erfolgten Kaufhof-Schließung auf mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche ein breites Einzelhandelsangebot vorgehalten wird. Neben filialisierten Angebotsformaten, die sich vor allem auf das innerstädtische Einkaufszentrum „Allee-Center“ fokussieren, sind zudem zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte vorzufinden. Ergänzt wird das innerstädtische Versorgungsangebot von einer Vielzahl an einzelhandelsnahen Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen.

Den eindeutigen Angebotsschwerpunkt stellt das innerstädtische Leitsortiment „Bekleidung“ dar, auf das das Gros der Innenstadtfläche entfällt. Hierbei sind große Textilkaufhäuser (P&C, C&A, H&M, TK Maxx, Grüter & Schimpff) ebenso vertreten wie inhabergeführte Fachgeschäfte (z.B. Grabitz Mode). Auch Angebote aus dem Niedrigpreissegment sind neben der am Westring gelegenen Woolworth über Filialen der Bekleidungsfachmärkte Kik und Zeeman vorzufinden. Das Schuhangebot zeichnet sich ebenfalls durch differenzierte Strukturen aus, so sind neben den Fachmärkten Deichmann und Schuhpark auch inhabergeführte Fachgeschäfte (u.a. Schuhhaus Hammerschmidt) in der Innenstadt ansässig.

Darüber hinaus sind weitere Angebotsschwerpunkte bei Nahrungs- und Genussmitteln (u.a. Edeka, Netto), Elektro/ Unterhaltungselektronik (v.a. Saturn, Berlet, EP: Raschka) sowie bei Drogerie- / Parfümeriewaren (u.a. dm, Rossmann, Douglas) festzustellen. Mit den Anbietern Intersport, ballsportdirekt und „Der Trekking Spezialist“ besteht zudem ein kompetentes Sportangebot, das von den Fahrrad Anbietern „Zweirad Niehues“ sowie „RadPunk Cycles“ ergänzt wird. Zu den größten Anbietern im Bereich GPK/ Hausrat zählen die Filialen von Kodi, Tedi (2x), Euroshop und NanuNana sowie das Fachgeschäft Brokbals.

Größere Angebotslücken in der innerstädtischen Angebotsstruktur sind lediglich beim Sortiment Spielwaren auszumachen, das nach dem Rückzug von Intertoys, Spielwaren Kremers sowie der Fachabteilung von Galeria Kaufhof nur noch im Randsortiment einzelner Anbieter vorzufinden ist.

Daneben bestehen insbesondere mit den **Stadtteilzentren** in Herringen, Heessen, Bockum-Hövel, Uentrop und Rhynern weitere Angebotsstandorte, die vor allem in Bezug auf die flächendeckende (Nah-) Versorgung der einzelnen Bezirke von hervorgehobener Bedeutung sind.

Hierbei stellt das Stadtbezirkszentrum **Herringen** den dem Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar, der in einer Fahrzeit von rd. 3 Minuten vom Projektstandort erreicht werden kann. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm aus dem Jahr 2019 umfasst das Stadtteilzentrum den Abschnitt der Dortmunder Straße zwischen der Quellenstraße im Norden sowie den südlich angrenzenden Bereich um den Herrerger Markt. Standortprägend für das Nebenzentrum sind die Lebensmittelmärkte Jahns Markt & Mehr (Rewe), Edeka und Aldi. Weiterhin sind ein dm-Drogeriemarkt, ein Fressnapf Heimtierfachmarkt sowie die Bekleidungsfachmärkte Ernsting's family, NKD und Kik im Bereich der Dortmunder Straße ansässig. Größere Anbieter sind auch der dort ansässige Nonfood-Discounter Action sowie die am Marktplatz gelegene Tedi-Filiale.

Das rd. 7 km nördlich bzw. 10 Pkw-Minuten entfernt gelegene **Stadtteilzentrum Bockum-Hövel** wird maßgeblich durch die Einzelhandelssituation des Platzbereiches im Süden (Parkplatz/ Marktplatz; Rathaus-Center), der Oswaldstraße im Norden sowie der in diesem Bereich querenden Hohenhöveler

Straße bestimmt und weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.000 m² auf. Während im nördlichen Teilbereich neben einem K+K-Supermarkt vor allem kleinere Einzelhandelsbetriebe vorzufinden sind, konzentrieren sich die größeren Anbieter im „Rathaus-Center“ – in dem neben einem Rewe-Supermarkt und einem Lidl-Discountmarkt auch ein dm-Drogeriemarkt sowie eine Filiale von Deichmann untergebracht sind. Daneben zählen die Anbieter Tedi, Kik, NKD und Zeemann zu den größten Einzelhandelsbetrieben des zentralen Versorgungsbereichs. Mit Elektro Schlösser ist zudem ein entsprechendes Fachangebot im Stadtteilzentrum ansässig.

In einer Entfernung von rd. 10 km südöstlich befindet sich mit dem **Stadtteilzentrum Rhynern** das flächenbezogen kleinste Stadtteilzentrum im Stadtgebiet. Dieses umfasst die in der Ortsmitte zusammen treffenden, jeweils rd. 250 – 300 Meter langen Teilabschnitte der Unnaer Straße, der Alten Salzstraße und der Reginenstraße. Dort befindet sich ein aufgelockerter Geschäftsbesatz aus Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben. Hierbei bilden das Getränkeparadies Fromm im Westen, Blumen und Geschenke Elli Florelli im Norden und der Standortbereich des Rossmann-Drogeriemarktes den jeweiligen Abschluss des Zentrums. Nach dem Rückzug des Aldi-Lebensmittelmarktes sind der Drogeriemarkt Rossmann sowie der Getränkemarkt die mit Abstand größten Einzelhandelsbetriebe, die von einigen kleinen Fachgeschäften ergänzt werden (u.a. Apotheke, Mode Sterthoff, HiFi Opalla).

Im westlichen Stadtgebiet, rd. 11 km vom Projektstandort entfernt liegt das **Stadtteilzentrum Werries** im Bereich Moritz-Bacharach-Straße/Ost wennemarstraße. Um eine große gemeinsame Stellplatzanlage befinden sich hier mehrere Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und eine Vielzahl kleinerer Anbieter. Die vorhandenen Angebotsstrukturen werden von nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestimmt (u.a. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, dm). Darüber hinaus sind weitere Fachmärkte (u.a. Takko, Kodi, Tedi, Ernstings Family) und Fachgeschäfte (u.a. Sport Deppenkemper, Mode Deppenkemper, Velo City) vorzufinden.

Das im nordöstlichen Stadtgebiet, jenseits der Lippe gelegene **Stadtteilzentrum Heessen** erstreckt sich über Teile der Ahlener Straße, der Amtsstraße sowie der Kleinen Amtsstraße und umfasst zudem den Platzbereich um den „Heessener Markt“. Neben dem Marktplatz konzentrieren sich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe vor allem auf den im Kreuzungsbereich von Ahlener Str. und Kleiner Amtsstraße ansässigen Verbundstandort von u.a. Rewe, Rossmann und Kik sowie den Aldi-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Wesentliche Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums sind der Supermarkt Rewe, der zwischenzeitlich an der Kleinen Amtsstraße neu aufgestellte Lebensmitteldiscounter Aldi, der ebenfalls nach Abriss/ Neubau wiedereröffnete Lidl an der Ahlener Straße, der Drogeriemarkt Rossmann, bis Mitte 2021 das Modehaus Lyko²⁶ sowie der Textilfilialist Kik. Der Angebotsschwerpunkt des Zentrums ist eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszumachen. Hinzu kommt ein relativ breiter Angebotsmix, der von zahlreichen Fachgeschäften vorgehalten wird (u.a. Modehaus ter Horst, Schuhe Berges, Heessen Optik,

²⁶ <https://www.wa.de/hamm/modehaus-lyko-am-heessener-markt-in-hamm-schliesst-fuer-immer-90829194.html>

Buch & Kunst "buk", Zweirad Niehues, Haushaltswaren „Evin Home Collection“, Elektro Voss, Geers Hörakustik).

Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 10 km bzw. rd. 15 Fahrminuten.

Von den drei Nahversorgungszentren ist das rd. 2,5 km vom Projektstandort entfernte **Nahversorgungszentrum Hammer Westen/ Wilhelmstr.** nicht nur das nächstgelegene Nahversorgungszentrum, sondern weist auch hinsichtlich der vorgefundenen Angebotsstruktur die höchsten Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Neben der 2018 / 2019 umfassend renovierten Kaufland-Filiale – in dessen weitläufiger Vorkassenzonen zudem die Anbieter Kik, Jeans Fritz, Ernsting's Family und Deichmann ansässig sind – befinden sich mit den Anbietern Rossmann, Aldi, Lidl, Futterhaus und Siemes Schuhcenter gleich mehrere direkte Wettbewerber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Demgegenüber weist das Angebot in den weiter entfernt gelegenen **Nahversorgungszentren Hammer Norden/ Bockumer Weg** (v.a. Netto) und **Hammer Süden/ Werler Straße** (v.a. Rewe, Expert Rinsche) deutlich geringere Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

Darüber hinaus ergänzen eine Vielzahl sogenannter **Grundversorgungsstandorte** die lokale Angebotsstruktur auf Ebene der wohnortnahen Versorgung. Von besonderer Relevanz sind hier die ebenfalls im Hammer Westen gelegenen Grundversorgungsstandorte Alt-Pelkum (v.a. Lidl) und Selmigerheide (v.a. Netto) sowie die bereits weiter entfernt gelegenen Grundversorgungsstandorte Herringerheide (v.a. Penny), Hammer Westen – Lange Str. (v.a. Penny) und Westenheide (v.a. Kara-Markt).

Sieben **Ergänzungsstandorte** übernehmen mit den dort ansässigen Großbetrieben - vor allem der Branchen Baumarkt- und Gartenbedarf sowie Möbel - wichtige gesamtstädtische Ergänzungsfunktionen, im Falle des „Regionalen Möbelstandortes“ in Hamm-Rhynern auch weit über die Stadtgrenze hinaus. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um:

- Ergänzungsstandort Dortmunder Straße (rd. 4 km; 7 Pkw-Minuten, u.a. Toom Baumarkt, Riekötter Raumdesign, Möbel Wachter, Reddy Küchen, ATU, Polo)
- Ergänzungsstandort Römerstraße (rd. 6 km; 11 Pkw-Minuten; u.a. Kaufland, Rewe, Trinkgut, Hammer, Tedox, Thomas Philipps, Dänisches Bettenlager, Takko, Tedi, Matratzen Concord)
- Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße (rd. 8 km; 13 Pkw-Minuten u.a. Gartencenter Hesse, Fressnapf)
- Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße (rd. 8 km; 15 Pkw-Minuten; Möbel Boss, Hammer)
- Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum (rd. 9 km; 12 Pkw-Minuten; Möbel Höffner)
- Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße (rd. 8 km; 15 Pkw-Minuten; v.a. Kaufland, Blumencenter Bintig)²⁷
- Ergänzungsstandort Sachsenweg (rd. 9 km; 15 Pkw-Minuten; v.a. Obi)

²⁷ Zudem soll auf dem ehemaligen Praktiker-Areal ein rd. 7.000 m² großer Möbelmitnahmemarkt entstehen. Da sich die Planung bereits seit mehreren Jahren hinzieht, wird es nicht als Bestand berücksichtigt.

Daneben sind im Stadtgebiet eine Vielzahl an sonstigen Wettbewerbern ansässig, die keinem der vorab aufgeführten Standortbereiche zugeordnet sind. Exemplarisch aufzuführen sind neben zahlreichen zu-meist solitär gelegenen Lebensmittelmärkten die Anbieter Hellweg Baumarkt an der Östingstr., Polster aktuell an der Münsterstr., Blumen Bintig am Unteren Heideweg und Action an der Werler Straße.

5.2 Stadt Bergkamen

Nach der Schließung von Kaufland im **Hauptzentrum Stadtmitte West - Töddinghauser Straße** ist dort mit Kik derzeit nur noch ein weiterer projektrelevanter Betrieb ansässig. Allerdings ist auf dem gegen-überliegenden Areal der ehemaligen Turmarkaden eine Einzelhandelsentwicklung konkret geplant („Berg Karree“), dessen Ankermieter ein Edeka sowie ein dm-Drogeriemarkt sein werden.

Aktuell konzentriert sich das Einzelhandelsangebot im Kernstadtbereich damit auf die im **Hauptzentrum östlicher Teil/ Präsidentenstraße** und hier insbesondere auf die im Bereich Zweihausen/ Parkstraße gelegenen Fachmärkte. Im Lebensmittelsegment fungieren die Anbieter Rewe, Netto und Lidl als wesent-liche Anbieter, die von dem bislang einzigen Drogeriemarkt im Stadtgebiet – einer Rossmann-Filiale – ergänzt werden. Mit Schuh Okay, Takko, Kik, NKD, Dänisches Bettenlager und Tedi sind zudem weitere direkte Wettbewerber an diesem Standort vorhanden. In der als Fußgängerzone ausgebauten Präsi-dentenstraße sind vor allem Fachgeschäfte vorhanden, die zu dem Planvorhaben nur einen begrenzten Wettbewerbsbezug aufweisen. Eine Ausnahme bildet der Textilfachmarkt Ernsting's family. Das Kauf-haus Schnücker weist ein vergleichsweise hochwertiges Bekleidungsangebot auf, das wiederum nur un-tergeordnet mit dem Angebot des Planvorhabens im direkten Wettbewerb steht.

Etwa 2 Kilometer südöstlich der Innenstadt und rd. 9 km vom Projektstandort entfernt befindet sich der Standortbereich „**Am Roggenkamp**“. Neben den Lebensmittelmärkten Rewe und Aldi ist auch der Son-derpostenmarkt Centershop wettbewerbsrelevant. Im Standortumfeld ist zudem ein Globus Baumarkt an-sässig.

Im nördlich gelegenen Stadtteil **Rünthe** sind ebenfalls einige Wettbewerber angesiedelt. Hierbei weist vor allem der an der Industriestraße ansässige SB-Möbelmarkt Poco hohe Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Darüber hinaus sind im Bereich Rünther Straße mit Aldi, Lidl und Netto drei Le-bensmitteldiscounter sowie eine Trinkgut-Filiale vertreten.

Das Angebot im nordöstlichen Stadtgebiet von Bergkamen wird zudem von der in verkehrsgünstiger Lage am Ostenhellweg in unmittelbarer Nähe zur A 1 gelegenen Fachmarkttagglomeration „**An der Bum-mannsburg**“ geprägt. Als Magnetbetrieb fungiert ein SB-Warenhaus Kaufland, das im April 2019 nach umfassender Modernisierung neueröffnet wurde. In dessen Standortumfeld befinden sich mit Centershop, Takko, Jeans Fritz, Deichmann und Matratzen Concord weitere projektrelevante Betriebe. Darüber hin-aus ist dort der Elektrofachmarkt Berlet vorzufinden, der einzige größere Elektrofachmarkt im Stadtgebiet. Wegen der hohen Verkehrsgunst des Standortes ist von Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den Nach-barkommunen Hamm, Lünen und Werne auszugehen – vom Planstandort beträgt die Distanz gerade ein-mal rd. 8 km.

Darüber hinaus sind mit den dezentral an der Werner Straße gelegenen Anbietern Fressnapf und AT-Cycles²⁸ sowie dem an der Industriestraße ansässigen Gartencenter Röttger (rd. 6.500 m²) weitere pro-jektrelevante Wettbewerber im Stadtgebiet von Bergkamen vorzufinden.

²⁸ ehem. Fahrrad Wilmes

Demgegenüber bestehen mit den vor allem auf die Nahversorgung orientierten Angebotsstandorten **Jahnstraße** (v.a. Rewe, Aldi, Penny) und **Schulstraße** (Netto) nur marginale Wettbewerbsbeziehungen.

5.3 Stadt Kamen

Die Stadt Kamen grenzt südwestlich an die Stadt Hamm an. Die Kamener Innenstadt liegt in einer Entfernung von rd. 9 Kilometern bzw. rd. 12 Pkw-Minuten zum Projektstandort. Im **Hauptzentrum City Kamen** sind im Einkaufszentrum Kamen Quadrat mit Rewe und Netto zwei großflächige Lebensmittelmärkte ansässig. Während der Rewe-Markt im Erdgeschoss des Einkaufszentrums angesiedelt ist, befindet sich der Netto-Markt auf dem Parkdeck. Weitere Anbieter sind ein Rossmann Drogeriemarkt sowie die wettbewerbsrelevanten Fachmärkte Kodi, Kik und Deichmann. Diese sind aufgrund der modernen Ladengestaltung als attraktive Anbieter einzustufen.

Darüber hinaus sind in der Innenstadt weitere projektrelevante Betriebe vorhanden. An der Weststraße ist mit einem kleinflächigen Netto-Markt ein weiterer Lebensmittelmarkt und der dm-Filiale am Willy-Brandt-Platz ein weiterer Drogeriemarkt im Hauptzentrum ansässig. Im Bekleidungssegment bestehen Angebotsüberschneidungen mit u.a. Takko, Ernesting's family, Cruse und Bonita. Weiterhin sind die Fachmärkte Depot, Woolworth und Tedi (2x) im Bereich Einrichtungsbedarf und Hausrat als projektrelevant einzustufen. Darüber hinaus ist auch eine Euroshop-Filiale im Innenstadtbereich ansässig. Mit Euronics XXL Brumberg an der Kämerstraße besteht in der Innenstadt von Kamen zudem ein umfassendes Angebot im Bereich Elektrowaren (rd. 1.700 m²).

Das mit der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nunmehr einzige **Nahversorgungszentrum Lüner Höhe** befindet sich etwa 900 Meter westlich der Kamener Innenstadt. Die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi fungieren als Nahversorger. Ergänzend sind in dem Standortbereich ein Fahrradfachgeschäft („Rad + Tat“; rd. 600 m²) und eine Sparkassen-Filiale vorzufinden.

Westlich des Nahversorgungszentrums sind an der Lünener Straße in Solitärlagen der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Schuhfachmarkt Siemes sowie der Heimtierfachmarkt Das Futterhaus ansässig.

Darüber hinaus ergänzen zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Lebensmittelmärkte – die im Einzelhandelskonzept zumeist als „**Nahversorgungsstandorte**“ qualifiziert worden sind - die wohnortnahe Versorgung.

Das Einzelhandelsangebot in Kamen wird zudem von den beiden dezentralen, regional ausstrahlenden **Fachmarktagglomerationen "Kamen Karree"** und „**Zollpost**“ geprägt. Größter Einzelhandelsbetrieb am Standortbereich „Kamen Karree“ ist ein rd. 18.000 m² großes Ikea-Einrichtungshaus, das von den Fachmärkten Dehner Gartencenter, Einrichtungsfachmarkt MäX, Mode Kress und Equiva Reitsport ergänzt wird. Im unmittelbar nördlich der Autobahn 1 gelegenen Standortbereich „Zollpost“ zählen die Anbieter Kaufland, Hornbach und Smyth Toys zu den größten Betrieben. Projektrelevante Wettbewerber sind zudem die Filialen von Kik, Dänisches Bettenlager und Matratzen Concord.

5.4 Stadt Werne

In der nordwestlich angrenzenden Stadt Werne ist vor allem die **Innenstadt** untersuchungsrelevant. Die Distanz zum Projektstandort beträgt rd. 12 km.

In der Innenstadt von Werne ist insbesondere um den Marktplatz ein hoher Anteil historischer Bausubstanz vorzufinden. Weiterhin zeichnet sich die Innenstadt durch einen dichten Besatz an Einzelhandel sowie ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomieangeboten aus. Sie stellt somit einen attraktiven Angebotsstandort mit einer hohen Aufenthaltsqualität dar.

Sortimentsspezifisch besteht ein Schwerpunkt im Bereich Bekleidung. Inhabergeführte Anbieter wie u.a. das Modehaus Kroes, die Anbieter Peacock und Leenders sowie die Filialisten NKD und Ernsting's family prägen das vorhandene Angebot. Weiterhin sind mit einigen Schuhanbietern (u.a. Pettrup, Schuh Okay) und dem Elektromarkt Expert Elektro Steinkuhl zusätzliche projektrelevante Sortimente in der Werner Innenstadt vertreten. Im Bereich Lebensmittel hebt sich der Rewe-Markt in einem Neubau unmittelbar südlich des Konrad-Adenauer-Platzes deutlich hervor. Mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche stellt er einen der größeren Betriebe in der Innenstadt dar. In dem gleichen Gebäude sind weiterhin der Drogeriemarkt Rossmann sowie diverse Einzelhandelsnutzungen (u.a. R&S Schuh-Marken Discounter, Bäcker, Florist) und Dienstleistungen integriert. Darüber hinaus gibt es einen kleinflächigen K+K-Supermarkt im Süden der Innenstadt.

Wettbewerbsrelevante Anbieter in der Innenstadt Werne sind außerdem das Warenhaus Woolworth (rd. 1.500 m²), eine rd. 600 m² große Intersport-Filiale an der Konrad-Adenauer-Straße sowie der Nonfood Discounter Tedi (rd. 680 m²) am Moormannplatz. Der ehemals im Untergeschoss vorhandene Kik-Schnäppchenmarkt ist zwischenzeitlich geschlossen worden.

Darüber hinaus ist mit dem ZEG-Fachhändler „Zweirad Möllmann“ (weniger als 200 m²) auch ein Fahrradanbieter in zentraler Lage von Werne vorzufinden.

Außerhalb der Innenstadt beschränkt sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die an der Klöcknerstraße gelegene Fachmarkttagglomeration (u.a. Hagebau, Rewe, Aldi, Kik, Fressnapf), die beiden Möbelspezialisten „Polstermöbelmarkt Werne“ (rd. 6.000 m²) und „Möbel Neuhaus“ (rd. 2.200 m²), einen Raiffeisenmarkt sowie Garten Wenner im Ortsteil Stockum. Darüber hinaus ergänzen zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Lebensmittelmärkte die lokale Angebotsstruktur.

5.5 Gemeinde Bönen

In der Gemeinde Bönen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot in hohem Maße auf den Kernort und hier insbesondere auf die **Bönener Ortsmitte**. Vom Projektstandort ist diese gerade einmal rd. 7 km bzw. 12 Pkw-Minuten entfernt.

Der Angebotsschwerpunkt innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde ist eindeutig der nahversorgungsrelevante Einzelhandel, der neben drei Supermärkten (Rewe, Edeka, K+K) und zwei modernen Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl) auch einen Drogeriemarkt umfasst. Mit Ausnahme der beiden Textilanbieter Kik und Ernsting's Family und dem von der AWO betriebenen Second-hand-Kaufhaus „Die Stöberei“ besteht das sonstige Angebot innerhalb der Ortsmitte aus inhabergeführten Fachgeschäften, die von einer Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben ergänzt werden. In zentraler Lage ist zudem das neu gebaute Rathaus ansässig.

Außerhalb der Ortsmitte beschränkt sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot auf eine im westlichen Ortseingangsbereich gelegene Netto-Filiale sowie den an der Bahnhofstraße ansässigen, kleinteiligen Fahrradanbieter Zweirad Lülff.

5.6 Stadt Unna

Die Stadt Unna befindet sich rd. 15 km vom Projektstandort entfernt und weist unter Erreichbarkeitsaspekten bereits einen untergeordneten Wettbewerbsbezug zum Planvorhaben auf. Allerdings verfügt die Kreisstadt über ein umfassendes Einzelhandelsangebot und eine attraktive Innenstadt, die auch Kunden von außerhalb anzieht.

Neben einigen großen Magnetbetrieben (z.B. Kaufhaus Schnücker, SINN Mode, C&A, Drogerie Müller, Woolworth, Intersport und Schuh Outlet Hammerschmidt) ist der sonstige, im **Innenstadtbereich** ansässige Einzelhandel eher kleinteilig strukturiert. Dabei sind sowohl zahlreiche Filialisten (u.a. Kik, Tedi, NanuNana, Ernsting's Family, McPaper) als auch inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Zweirad Höni, Mode Kroes) vorhanden, die projektrelevante Sortimente führen.

Mit dem aktuell im Bau befindlichen Mühle-Bremme-Einkaufszentrum am nördlichen Eingang der City wird das innerstädtische Angebote noch einmal ausgebaut. Als Ankermieter des Centers stehen bereits Edeka, Rossmann und Deichmann fest.

Unter quantitativen Gesichtspunkten wird die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Unnas zudem stark von der im Bereich **Hans-Böckler-Straße/ Massener Straße** gelegenen **Fachmarkttagglomeration** geprägt. Wesentliche Anbieter sind neben dem weit in die Region ausstrahlenden Möbelhaus Zurbrüggen nebst angegliedertem Möbel-Mitnahmemarkt Osca ein Globus-Baumarkt, das Gartencenter Augsburg sowie ein Berlet Elektrofachmarkt. Daneben sind auch der Outdoor-Spezialist „Sport Schroer“ sowie der Reitsportfachmarkt „Massener Heide“ dem Sonderstandort zuzuordnen.

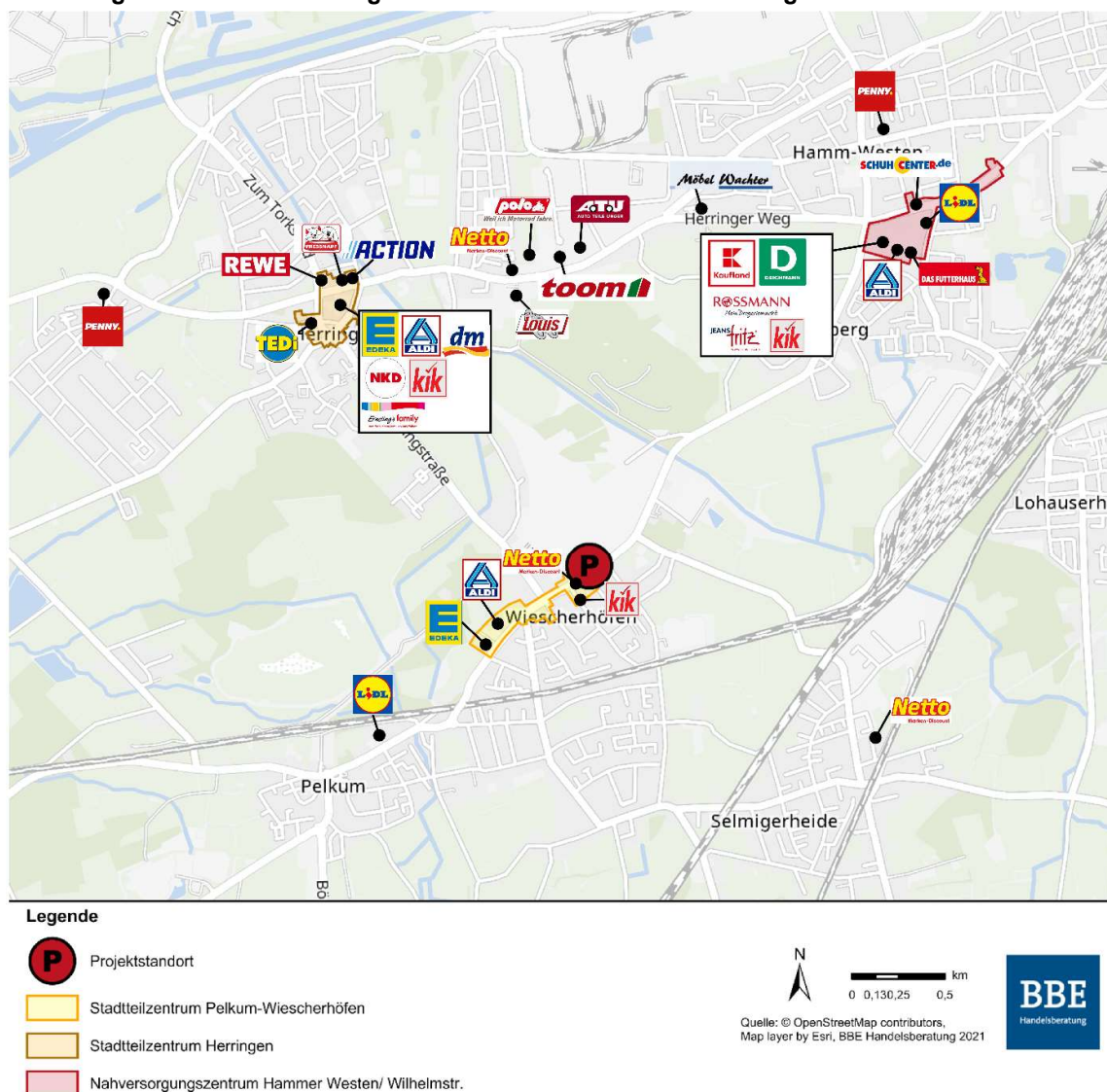
Auch in den beiden **Stadtteilzentren Königsborn** (u.a. Rewe, Aldi, Lidl, Fressnapf, Siemes Schuhcenter) und **Massen** (u.a. Rewe, Zeemann, Megabike) sind projektrelevante Angebotsstrukturen vorzufinden, wenngleich beide Standorte vor allem lokale Versorgungsreichweiten aufweisen und angesichts der räumlichen Entfernung kaum Wettbewerbsbezüge zum Planvorhaben bestehen werden.

Drei **Nahversorgungsstandorte** sowie mehrere über das Stadtgebiet verteilte **Grundversorgungsstandorte** ergänzen das lokale Einzelhandelsangebot und übernehmen jeweils wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen.

5.7 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Eine der wesentlichen Erkenntnisse der Wettbewerbsanalyse ist, dass die am CreativRevier in Hamm geplante Einzelhandelsentwicklung bereits in relativ kurzer räumlicher Distanz auf ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen trifft.

Abbildung 15: Relevante Angebotssituation im westlichen Stadtgebiet von Hamm



Auf Ebene der Nahversorgung wird die Angebotssituation im Stadtbezirk Pelkum vor allem von den innerhalb des Stadtbezirkszentrums ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Netto, der Lidl-Filiale in Alt-Pelkum sowie dem Ende 2018 im Ortsteil Selmigerheide eröffneten Netto-Markt geprägt. Während im Stadtbezirk damit ein umfassendes Lebensmittelangebot vorzufinden ist, fehlt in Pelkum bislang ein Fachangebot von Drogeriewaren.

Gemeinsam mit den kleinteiligen Fachangeboten (v.a. Bäcker/ Metzger, Getränkeoase) beläuft sich das nahversorgungsbezogen Verkaufsflächenangebot im Stadtbezirk Pelkum auf insgesamt rd. 6.200 m², womit ein nahversorgungsbezogener Umsatz von etwa 31 Mio. € getätigt wird.

Bezogen auf die lokale Angebots- und Nachfragesituation in Pelkum, Wiescherhöfen und Selmigerheide²⁹ zeigt sich, dass im umsatzstarken Segment der Nahrungs- und Genussmittel mit > 80 % per Saldo bereits der Großteil der vorhandenen Kaufkraft lokal gebunden wird, während es bei Drogeriewaren – maßgeblich aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes – nur etwas mehr als die Hälfte ist.

Darüber hinaus sind mit dem Stadtbezirkszentrum Herringen sowie dem Nahversorgungszentrum Hammer Westen in jeweils rd. 2,5 km bzw. rd. 3-4 Pkw-Minuten Entfernung zwei sehr attraktive, auf die Nahversorgung zzgl. ergänzender Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Heimtierbedarf) ausgerichtete Angebotsstandorte vorhanden.

Während im nördlich gelegenen Stadtteilzentrum Herringen neben dem etablierten Rewe-Markt Jahns auch die modern gestalteten Märkte im „Lippe-Carré“ (v.a. Edeka, Aldi, dm) angebotsprägend sind, fokussiert das Angebot im nahegelegenen „Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/ Westen“ vor allem auf den Angebotsstandort des 2019 umfassend renovierten Kaufland-Marktes, in dessen unmittelbaren Umfeld mit Aldi, Lidl und Rossmann sowie den Filialisten Siemes Schuhcenter, Deichmann, Kik, Jeans Fritz und Ernstings Family gleich mehrere relevante Wettbewerber vorzufinden sind.

Darüber hinaus ergänzen auch in Herringen (Penny/ Herrergerheide; Netto/ Dortmunder Straße) sowie dem Hammer Westen (u.a. Penny; Lange Straße) weitere Lebensmittelmärkte das lokale Nahversorgungsnetz.

Daneben befindet sich mit dem nur 4 km entfernt gelegenen Ergänzungsstandort „Dortmunder Straße“ ein weiterer städtischer Angebotsschwerpunkt im räumlichen Umfeld des Planvorhabens. Zu den wesentlichen Anbietern dort zählt ein Toom Bau- und Gartenmarkt, die Filialen von ATU, Polo, Reddy Küchen, Möbel Wachter, Riekötter Raumdesign und dem Möbelsonderpostenanbieter „Die Fundgrube“. Ebenfalls an der Dortmunder Straße befindet sich zudem ein Louis Motorradshop.

Damit wird das Planvorhaben auf ein Wettbewerbsumfeld mit stark ausgeprägter Nahkonkurrenz treffen.

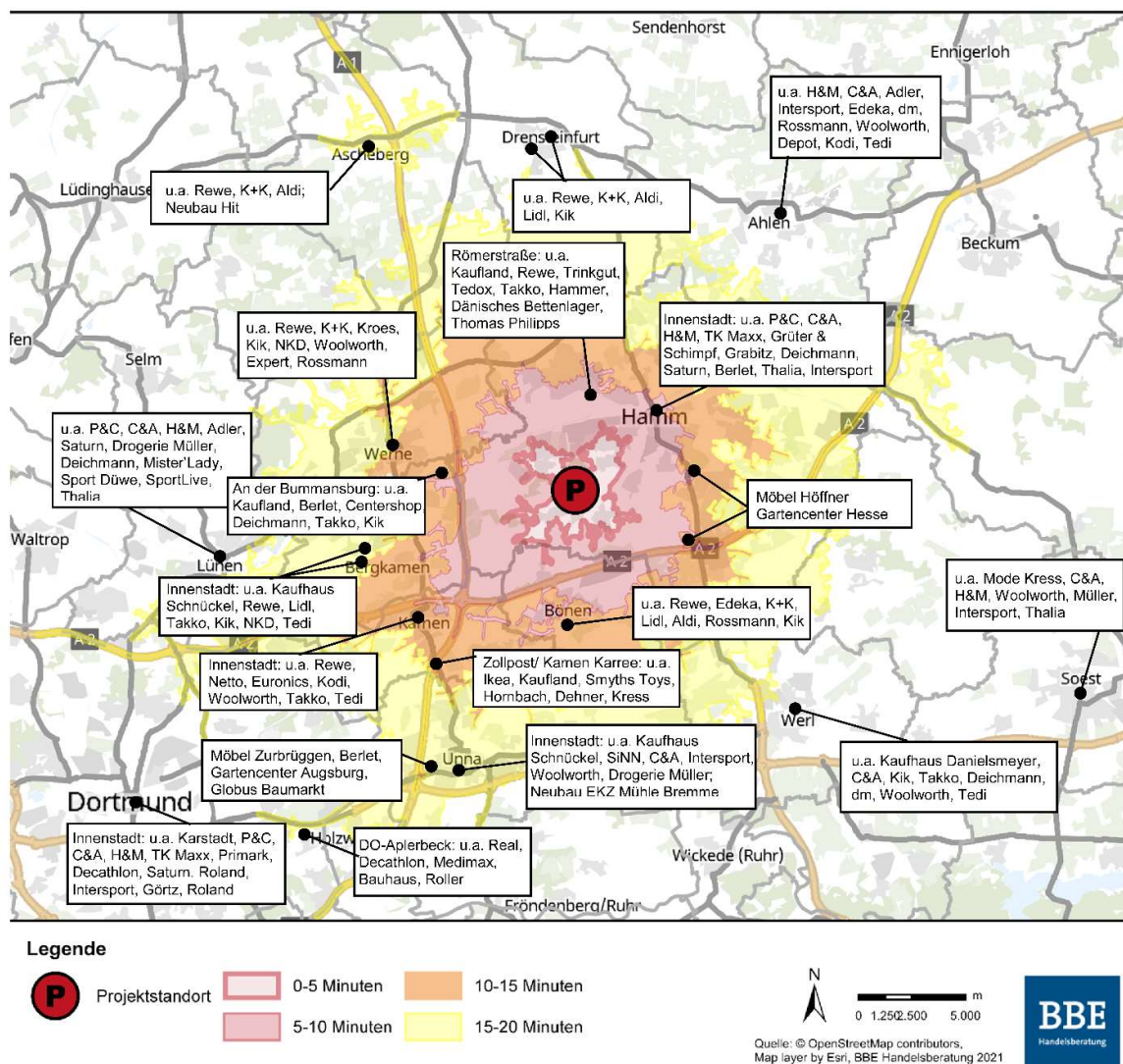
Zudem sind auch im weiteren Stadtgebiet von Hamm sowie den Nachbarkommunen – auch außerhalb des Untersuchungsraumes – vielfältige Versorgungsmöglichkeiten gegeben, sodass umfangreiche Kaufkraftzuflüsse von weiter entfernten Standorten nicht zu erwarten sind.

Vielmehr wird das Planvorhaben seinerseits nur eine lokale Ausstrahlung entfalten und hierbei auf eine hohe Wettbewerbsintensität stoßen.

²⁹

Ohne die beiden im Nordosten von Pelkum gelegenen Ortslagen Daberg und Lohausenholz, die im kommunalen Einzelhandelskonzept aufgrund der räumlichen Nähe zur Kernstadt funktional nicht dem Stadtbezirkszentrum Pelkum zugeordnet sind.

Abbildung 16: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl)



Quelle: Eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung relevanter Randsortimente (u.a. Spielwaren, Papier-/ Schreibwaren) stellt sich die Angebotsstruktur im Untersuchungsraum nach Wettbewerbslagen differenziert wie folgt dar:

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Abbildung 17: Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten - Verkaufsflächen

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
	in m ²									
Hammer Westen, davon	20.080	2.425	22.505	1.795	2.590	1.435	350	410	430	3.245
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	2.950	235	3.185	60	905	10	5	30	30	5
Stadtteilzentrum Herringen	4.680	985	5.665	485	435	65	50	115	125	10
Nahversorgungszentrum Hammer Westen/Wilhelmstraße	6.645	885	7.530	1.180	1.045	1.345	20	180	210	420
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	790	80	870	5	40	(*)	(*)	45	55	5
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	950	60	1.010	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Herringerheide	495	40	535	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westenheide	605	40	645	-	-	-	(*)	-	-	-
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	745	50	795	5	30	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	60	-	60	50	-	-	250	15	-	2.610
Sonstige Lage Pelkum	1.510	-	1.510	-	75	-	10	25	-	180
Sonstige Lage Herringen	650	50	700	(*)	15	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Hamm, davon	58.935	7.870	66.805	3.520	28.505	4.535	4.150	2.545	1.295	46.600
Hauptzentrum Innenstadt	5.190	2.755	7.945	105	20.725	3.045	1.700	605	460	215
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	4.180	880	5.060	285	1.380	610	15	255	105	110
Stadtteilzentrum Heessen	3.780	655	4.435	45	1.990	165	10	135	40	30
Stadtteilzentrum Rhynern	605	475	1.080	10	215	-	-	75	5	90
Stadtteilzentrum Werries	5.435	870	6.305	80	1.115	30	640	140	95	20
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	1.410	60	1.470	(*)	25	(*)	(*)	45	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	1.010	110	1.120	110	215	30	15	-	-	155
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	745	40	785	(*)	45	(*)	(*)	25	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	1.910	45	1.955	20	-	-	-	10	-	-

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
<i>Fortsetzung</i>	<i>in m²</i>									
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	710	45	755	5	40	(*)	(*)	(*)	5	5
Grundversorgungsstandort Bockum West	1.130	45	1.175	10	190	70	-	45	-	-
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	695	60	755	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	1.085	60	1.145	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	725	50	775	5	30	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Dasbeck	465	30	495	10	-	-	-	-	-	-
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	1.275	80	1.355	5	40	(*)	(*)	(*)	5	470
Grundversorgungsstandort Osten	1.755	55	1.810	-	-	-	-	15	-	-
Grundversorgungsstandort Mark	975	60	1.035	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünen	1.030	60	1.090	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	10	-	10	585	40	-	150	5	-	560
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	-	-	-	-	-	-	20	-	-	1.890
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.800
Ergänzungsstandort Römerstraße	5.635	440	6.075	35	785	35	75	195	185	985
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	4.650	320	4.970	70	285	90	180	75	185	15
Ergänzungsstandort Sachsenweg	35	-	35	380	30	5	150	-	-	545
Sonstige Lage	14.495	675	15.170	1.740	1.275	430	1.170	905	185	10.685
Stadt Hamm insgesamt	79.015	10.295	89.310	5.320	31.095	5.965	4.500	2.955	1.725	49.850
Ortsmitte Bönen	6.285	780	7.065	150	730	45	10	140	205	10
Sonstige Lage Bönen	1.085	75	1.160	(*)	25	(*)	(*)	(*)	135	(*)
Gemeinde Bönen insgesamt	7.370	855	8.225	155	755	45	15	140	335	15

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
Fortsetzung	in m²									
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	4.220	725	4.945	60	2.970	535	45	130	110	395
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	30	10	40	-	300	25	-	10	15	-
Standortbereich Jahnstraße	3.000	165	3.165	45	260	5	-	10	15	-
Standortbereich Rünther Straße	3.030	125	3.155	40	-	-	-	-	-	7.010
Standortbereich An der Bummansburg	4.755	630	5.385	120	1.630	750	-	75	100	560
Standortbereich Am Roggenkamp	3.400	225	3.625	265	40	10	-	20	40	20
Sonstige Lage Bergkamen	2.080	90	2.170	810	20	(*)	(*)	(*)	(*)	105
Stadt Bergkamen insgesamt	20.515	1.970	22.485	1.335	5.220	1.325	45	245	285	8.090
Hauptzentrum Kamen	4.480	1.555	6.035	135	2.880	555	50	385	215	15
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	1.740	185	1.925	35	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	1.400	150	1.550	20	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	860	45	905	10	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	750	45	795	10	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	680	45	725	10	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	875	45	920	15	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	1.645	50	1.695	25	-	-	-	-	-	-
Sonderstandort Zollpost	5.415	160	5.575	280	340	15	-	10	3.510	970
Sonderstandort Kamen Karree	135	-	135	855	940	-	460	30	-	15.630
Sonstige Lage Bergkamen	730	50	780	705	40	945	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Kamen insgesamt	18.710	2.330	21.040	2.100	4.240	1.520	515	430	3.755	19.625
Hauptzentrum Werne	4.220	1.020	5.240	80	3.915	800	625	180	240	-
Sonstige Lage Werne	6.685	410	7.095	875	480	15	-	15	60	7.300
Stadt Werne insgesamt	10.905	1.430	12.335	955	4.395	815	625	195	300	7.300

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
<i>Fortsetzung</i>	in m²									
Hauptzentrum Unna	3.315	2.380	5.695	75	13.745	2.350	1.835	690	1.120	220
Stadtteilzentrum Königsborn	4.605	320	4.925	465	105	675	40	25	10	10
Stadtteilzentrum Massen	1.550	185	1.735	20	280	10	-	60	5	175
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	470	25	495	-	-	-	-	5	-	-
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	2.000	170	2.170	20	20	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	205	20	225	(*)	-	-	-	-	-	-
Grundversorgungsstandorte	4.590	815	5.405	40	635	15	10	25	15	15
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	875	60	935	135	15	-	2.210	685	-	35.150
Sonstige Lage Unna	5.330	225	5.555	95	295	60	40	235	180	820
Stadt Unna insgesamt	22.940	4.200	27.140	845	15.095	3.115	4.135	1.730	1.335	36.390
Untersuchungsraum gesamt	159.455	21.085	180.535	10.710	60.805	12.785	9.840	5.700	7.735	121.265

Fortsetzung weiterer Sortimente folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
	in m²								
Hammer Westen, davon	1.390	610	85	995	5.105	5.190	1.710	350	70.700
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	155	20	10	30	5	(*)	5	80	7.735
Stadtteilzentrum Herringen	505	130	25	290	50	(*)	20	5	13.640
Nahversorgungszentrum „Wilhelmstraße/Westen“	150	165	10	210	960	605	5	210	21.775
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	115	35	5	25	5	(*)	55	(*)	2.140
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	2.075
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	1.135
Nahversorgungsstandort Westenheide	20	-	(*)	-	-	-	-	-	1.310
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	1.680
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	155	135	20	-	3.940	4.085	820	50	12.250
Sonstige Lage Pelkum	280	120	-	390	130	485	800	-	5.515
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	1.445
Sonstiges Stadtgebiet Hamm, davon	10.070	6.785	2.675	12.220	13.535	8.010	28.680	2.595	309.335
Hauptzentrum Innenstadt	1.820	620	70	6.205	175	5	45	1.215	52.920
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	385	130	15	445	60	(*)	(*)	10	13.935
Stadtteilzentrum Heessen	365	120	15	120	220	170	10	285	12.595
Stadtteilzentrum Rhynern	35	215	-	205	5	-	-	-	3.015
Stadtteilzentrum Werries	775	55	20	130	95	5	25	85	15.925
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	15	(*)	(*)	110	25	(*)	(*)	(*)	3.185
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	35	100	150	950	-	-	-	-	4.000
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	90	20	(*)	15	(*)	(*)	(*)	(*)	1.795
Grundversorgungsstandort Berge	20	-	-	-	-	-	-	-	3.960

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	<i>in m²</i>								
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	5	5	(*)	20	5	(*)	(*)	(*)	1.620
Grundversorgungsstandort Bockum West	15	-	-	-	-	-	-	-	2.680
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwennemar	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	1.560
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	2.345
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	(*)	(*)	20	(*)	(*)	(*)	(*)	1.640
Grundversorgungsstandort Dasbeck	15	-	-	-	-	-	-	-	1.015
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	14	30	95	20	350	(*)	(*)	(*)	3.755
Grundversorgungsstandort Osten	10	-	-	-	-	-	-	-	3.645
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	2.125
Grundversorgungsstandort Westtünnen	(*)	(*)	(*)	10	(*)	(*)	(*)	(*)	2.235
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	1.075	210	-	-	-	-	10.470	-	13.115
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	120	830	350	-	60	1.260	-	-	4.530
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	2.320	1.550	450	490	-	400	-	-	36.010
Ergänzungsstandort Römerstraße	450	1.380	1.205	145	740	1.570	315	40	20.290
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	805	160	20	405	35	35	7.990	-	20.290
Ergänzungsstandort Sachsenweg	285	140	-	-	6.260	1.645	1.400	60	10.970
Sonstige Lage	1.410	1.205	260	2.895	5.490	2.900	8.400	895	70.180
Stadt Hamm insgesamt	11.465	7.390	2.755	13.215	18.640	13.200	30.390	2.945	380.035
Ortsmitte Bönen	265	150	15	140	120	165	10	(*)	16.290
Sonstige Lage Bönen	25	(*)	5	65	275	(*)	(*)	120	2.985
Gemeinde Bönen insgesamt	290	150	20	205	395	165	10	120	19.275

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	in m²								
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	440	340	420	90	15	(*)	10	(*)	15.450
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	30	10	5	40	-	-	-	-	515
Standortbereich Jahnstraße	30	10	5	-	-	-	-	-	6.710
Standortbereich Rünther Straße	440	340	300	-	-	500	-	-	14.940
Standortbereich An der Bummansburg	390	165	315	2.410	120	100	380	30	17.915
Standortbereich Am Roggenkamp	110	50	10	30	4.560	2.000	2.680	60	17.145
Sonstige Lage Bergkamen	405	110	(*)	10	(*)	-	5.800	630	12.250
Stadt Bergkamen insgesamt	1.845	1.025	1.060	2.585	4.700	2.605	8.870	720	84.925
Hauptzentrum Kamen	1.560	325	35	2.210	115	-	50	40	20.640
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	-	-	-	-	-	-	-	625	4.510
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	-	-	-	-	-	-	-	-	3.120
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	10	(*)	-	(*)	(*)	1.880
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	1.600
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	10	(*)	-	(*)	(*)	1.520
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	1.855
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	3.415
Sonderstandort Zollpost	150	285	655	60	4.000	1.500	1.800	20	24.745
Sonderstandort Kamen Karree	1.250	890	520	-	-	800	5.570	-	27.215
Sonstige Lage Bergkamen	(*)	(*)	(*)	10	205	-	400	(*)	6.905
Stadt Kamen insgesamt	2.970	1.505	1.220	2.305	4.325	2.300	7.825	685	97.405
Hauptzentrum Werne	665	345	30	830	50	-	20	170	18.430
Sonstige Lage Werne	200	15	805	-	3.400	1.200	1.920	50	30.525
Stadt Werne insgesamt	865	360	835	830	3.450	1.200	1.940	220	48.955

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	in m²								
Hauptzentrum Unna	1.055	440	55	670	30	-	5	120	33.805
Stadtteilzentrum Königsborn	20	5	10	45	15	-	5	(*)	11.280
Stadtteilzentrum Massen	85	20	-	25	-	35	-	280	4.465
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	-	-	-	-	-	-	-	-	995
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	10	(*)	5	10	10	-	(*)	(*)	4.435
Nahversorgungsstandort Hemmerde	-	-	-	-	-	-	-	-	450
Grundversorgungsstandorte	30	10	15	60	20	-	10	(*)	11.700
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	2.485	1.070	850	2.200	8.550	1.545	5.080	55	61.900
Sonstige Lage Unna	760	810	140	165	3.680	3.800	4.295	30	26.505
Stadt Unna insgesamt	4.440	2.355	1.070	3.175	12.305	5.380	9.395	490	155.535
Untersuchungsraum gesamt	21.865	12.790	6.955	22.320	43.815	24.850	58.430	5.185	786.125

* GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 (*) keine Angabe (Werte kleiner 5 m² Verkaufsfläche)
 auf 5 m² gerundete Werte
 Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Abbildung 18: Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten - Umsätze

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
	in Mio. €									
Hammer Westen , davon	102,3	15,9	118,2	3,8	9,3	4,2	1,3	1,9	1,7	3,9
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	16,8	1,6	18,4	0,2	2,8	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
Stadtteilzentrum Herringen	22,9	6,6	29,5	1,0	1,3	0,2	0,1	0,5	0,4	(*)
Nahversorgungszentrum „Wilhelmstraße/Westen“	38,7	5,8	44,5	2,3	3,9	3,8	0,1	0,9	0,8	0,6
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	5,8	0,7	6,4	0,1	0,4	(*)	(*)	0,2	0,2	(*)
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	3,0	0,3	3,2	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Herringerheide	2,6	0,3	2,9	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westenheide	2,3	0,1	2,4	-	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	3,1	0,3	3,4	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	0,5	-	0,5	0,1	-	-	0,8	0,1	-	2,9
Sonstige Lage Pelkum	4,0	-	4,0	-	0,2	-	(*)	0,1	-	0,2
Sonstige Lage Herringen	2,6	0,3	2,9	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Hamm , davon	286,2	46,8	333,0	6,9	89,7	13,2	12,9	11,7	5,0	55,5
Hauptzentrum Innenstadt	25,6	15,0	40,6	0,2	62,3	8,6	5,1	2,7	1,6	0,3
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	23,2	5,3	28,5	0,5	4,4	1,7	0,1	1,2	0,4	0,2
Stadtteilzentrum Heessen	21,1	4,5	25,6	0,2	6,5	0,5	0,1	0,6	0,2	0,1
Stadtteilzentrum Rhynern	1,6	2,2	3,8	(*)	0,6	-	-	0,3	(*)	0,1
Stadtteilzentrum Werries	31,8	5,8	37,6	0,3	3,9	0,1	2,0	0,7	0,4	0,1
Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Norden	6,7	0,4	7,0	(*)	0,2	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Werler Straße/Süden	6,4	0,7	7,1	0,2	0,6	0,1	(*)	-	-	0,2
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	3,6	0,3	3,8	(*)	0,3	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	9,1	0,4	9,4	(*)	-	-	-	(*)	-	-

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €									
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	4,4	0,5	4,8	0,1	0,4	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	5,3	0,3	5,6	(*)	0,6	0,2	-	0,2	-	-
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	3,2	0,3	3,5	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	2,8	0,3	3,0	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	2,7	0,3	3,0	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Dasbeck	2,1	0,2	2,3	(*)	-	-	-	-	-	-
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	4,8	0,5	5,3	0,1	0,4	(*)	(*)	(*)	0,1	0,6
Grundversorgungsstandort Osten (Potenzial)	10,3	0,4	10,7	-	-	-	-	0,1	-	-
Grundversorgungsstandort Mark	2,7	0,3	3,0	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünnen	2,3	0,2	2,5	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	(*)	-	(*)	1,0	0,1	-	0,5	(*)	-	0,6
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-	2,1
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,3
Ergänzungsstandort Römerstraße	25,9	2,8	28,8	0,1	2,4	0,1	0,2	0,9	0,6	1,2
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	23,1	1,8	24,9	0,1	0,9	0,3	0,5	0,3	0,6	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	0,2	-	0,2	0,6	0,1	(*)	0,5	-	-	0,6
Sonstige Lage	67,4	4,5	71,9	3,2	5,0	1,3	3,6	4,1	0,8	12,0
Stadt Hamm insgesamt	388,6	62,7	451,2	10,7	99,0	17,4	14,2	13,6	6,7	59,4
Ortsmitte Bönen	29,1	4,1	33,1	0,4	2,8	0,2	0,1	0,7	0,8	0,1
Sonstige Lage Bönen	4,9	0,5	5,4	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	0,5	(*)
Gemeinde Bönen insgesamt	33,9	4,6	38,5	0,4	3,0	0,2	0,1	0,7	1,2	0,1
<i>Fortsetzung folgt</i>										

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €									
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	17,8	3,6	21,4	0,2	9,3	1,5	0,2	0,6	0,4	0,5
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	0,1	(*)	0,2	-	0,9	0,1	-	(*)	0,1	-
Standortbereich Jahnstraße	11,8	1,1	12,9	0,1	1,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Standortbereich Rünther Straße	13,3	1,2	14,5	0,2	1,0	0,1	0,1	0,1	0,1	7,8
Standortbereich An der Bummansburg	19,7	2,9	22,6	0,2	4,9	2,1	-	0,3	0,3	0,6
Standortbereich Am Roggenkamp	11,9	1,3	13,2	0,5	0,5	0,1	(*)	0,1	0,2	0,1
Sonstige Lage Bergkamen	7,4	0,5	7,9	1,4	0,4	(*)	(*)	(*)	0,1	0,2
Stadt Bergkamen insgesamt	82,0	10,7	92,7	2,6	18,4	4,0	0,4	1,3	1,4	9,3
Hauptzentrum Kamen	16,4	7,3	23,8	0,3	9,0	1,6	0,2	1,8	0,8	0,1
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	8,8	1,2	10,0	0,1	0,4	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	5,6	0,7	6,3	(*)	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	2,2	0,3	2,5	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	2,5	0,3	2,7	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	2,0	0,3	2,3	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	5,0	0,5	5,5	0,1	0,4	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	5,3	0,2	5,5	(*)	-	-	-	-	-	-
Sonderstandort Zollpost	23,4	0,7	24,1	0,5	1,0	(*)	-	(*)	11,9	1,1
Sonderstandort Kamen Karree	0,5	-	0,5	1,5	2,8	-	1,4	0,1	-	34,4
Sonstige Lage Kamen	3,1	0,2	3,3	1,2	0,1	2,6	(*)	(*)	0,1	3,3
Stadt Kamen insgesamt	74,8	11,7	86,5	3,8	14,4	4,4	1,7	2,0	13,0	39,0
Hauptzentrum Werne	16,5	4,7	21,3	0,1	11,7	2,2	1,9	0,8	0,8	-
Sonstige Lage Werne	30,4	3,0	33,4	1,6	2,8	0,2	0,1	0,1	0,4	8,2
Stadt Werne insgesamt	46,9	7,7	54,6	1,8	14,5	2,4	2,0	1,0	1,2	8,2
<i>Fortsetzung folgt</i>										

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €									
Hauptzentrum Unna	13,4	11,1	24,5	0,1	41,2	6,6	5,5	3,1	3,8	0,2
Stadtteilzentrum Königsborn	21,2	1,7	22,9	0,9	0,8	1,9	0,2	0,1	0,1	0,1
Stadtteilzentrum Massen	6,2	0,9	7,0	(*)	0,8	(*)	-	0,3	(*)	0,2
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	1,9	0,1	2,0	-	-	-	-	(*)	-	-
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	7,7	0,7	8,4	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	0,8	0,1	0,9	-	-	-	-	-	-	-
Grundversorgungsstandorte	20,8	3,9	24,6	0,2	2,7	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	3,6	0,3	3,9	0,2	(*)	-	6,6	3,1	-	38,7
Sonstige Lage Unna	19,9	1,2	21,2	0,2	1,2	0,2	0,1	1,1	0,6	0,9
Stadt Unna insgesamt	95,4	2(*)	115,3	1,8	46,8	8,9	12,6	7,8	4,8	40,3
Untersuchungsraum gesamt	721,6	117,3	838,9	21,0	196,1	37,3	31,1	26,4	28,3	156,3

Fortsetzung weiterer Sortimente folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
	in Mio. €								
Hammer Westen , davon	1,6	1,2	0,4	6,0	7,9	7,2	1,5	1,6	171,7
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	0,2	0,1	0,1	0,4	0,1	(*)	0,1	0,4	23,2
Stadtteilzentrum Herringen	0,5	0,2	(*)	1,7	0,1	(*)	(*)	(*)	35,5
Nahversorgungszentrum „Wilhelmstraße/Westen“	0,2	0,3	0,1	1,6	1,5	0,9	0,1	1,0	62,7
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	0,1	0,1	(*)	0,2	(*)	(*)	0,1	(*)	8,1
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,8
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,4
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	-	-	-	-	-	-	-	2,4
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	4,0
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	0,1	0,2	(*)	-	5,9	5,5	0,6	0,2	16,9
Sonstige Lage Pelkum	0,3	0,2	-	1,7	0,2	0,7	0,6	-	8,2
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,4
Sonstiges Stadtgebiet Hamm , davon	12,4	12,0	6,7	68,9	20,9	11,1	22,0	11,7	693,7
Hauptzentrum Innenstadt	2,5	1,5	0,2	35,7	0,3	(*)	0,1	5,5	167,0
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	0,4	0,3	0,1	2,4	0,1	(*)	(*)	0,1	40,5
Stadtteilzentrum Heessen	0,4	0,2	0,1	0,8	0,4	0,3	0,1	1,3	37,5
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	0,3	-	1,1	(*)	-	-	-	6,3
Stadtteilzentrum Werries	0,8	0,2	0,1	1,0	0,2	(*)	0,1	0,4	47,9
Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Norden	(*)	(*)	(*)	0,6	0,1	(*)	(*)	(*)	8,4
Nahversorgungszentrum Werler Straße/Süden	(*)	0,2	0,3	4,7	-	-	-	-	13,4
Grundversorgungsstandort Alter Uentropser Weg	0,1	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	4,8
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	-	-	-	-	-	-	-	9,5

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €								
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	5,9
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	-	-	-	-	-	-	-	6,6
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwennemar	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,6
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,7
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,6
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	-	-	-	-	-	-	-	2,3
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	0,1	0,1	0,2	0,2	0,6	(*)	(*)	(*)	7,7
Grundversorgungsstandort Osten (Potenzial)	(*)	-	-	-	-	-	-	-	10,8
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,7
Grundversorgungsstandort Westtünnen	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,1
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	1,3	0,3	-	-	-	-	7,9	-	11,8
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	0,1	1,4	0,6	-	0,1	1,7	-	-	6,0
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	3,5	2,6	1,2	2,2	-	0,5	-	-	47,4
Ergänzungsstandort Römerstraße	0,5	2,3	3,1	0,8	1,1	2,1	0,2	0,2	44,6
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	0,7	0,3	(*)	2,3	0,1	(*)	6,0	-	37,1
Ergänzungsstandort Sachsenweg	0,3	0,2	-	-	9,4	2,2	1,1	0,3	15,4
Sonstige Lage	1,5	2,0	0,6	16,1	8,4	4,0	6,4	4,0	145,1
Stadt Hamm insgesamt	14,0	13,2	7,1	74,9	28,9	18,3	23,5	13,3	865,4
Ortsmitte Bönen	0,3	0,3	0,1	1,1	0,3	0,3	0,1	(*)	40,6
Sonstige Lage Bönen	(*)	(*)	(*)	0,5	0,4	(*)	(*)	0,5	7,8
Gemeinde Bönen insgesamt	0,4	0,3	0,1	1,6	0,7	0,3	0,1	0,6	48,4

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €								
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	0,6	0,6	0,8	0,8	0,1	(*)	0,1	(*)	37,2
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	(*)	(*)	0,3	-	-	-	-	1,6
Standortbereich Jahnstraße	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1	(*)	(*)	(*)	15,6
Standortbereich Rünther Straße	0,5	0,7	0,7	0,5	0,1	0,7	0,1	(*)	27,2
Standortbereich An der Bummansburg	0,4	0,3	0,6	13,0	0,2	0,1	0,3	0,1	46,0
Standortbereich Am Roggenkamp	0,1	0,1	0,1	0,4	6,9	2,7	2,0	0,3	27,3
Sonstige Lage Bergkamen	0,6	0,2	0,1	0,3	0,1	(*)	4,4	2,8	18,5
Stadt Bergkamen insgesamt	2,3	2,0	2,2	15,6	7,4	3,7	6,9	3,3	173,5
Hauptzentrum Kamen	1,5	0,7	0,1	12,4	0,2	(*)	0,1	0,2	52,6
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	2,8	13,9
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	-	-	-	-	-	-	-	-	6,4
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,1
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,3
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	2,9
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	6,6
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	5,6
Sonderstandort Zollpost	0,1	0,5	1,2	0,4	6,0	2,0	1,4	0,1	50,3
Sonderstandort Kamen Karree	2,0	2,3	1,5	-	-	1,1	4,2	-	51,7
Sonstige Lage Kamen	(*)	(*)	(*)	0,1	0,3	-	0,3	(*)	11,3
Stadt Kamen insgesamt	3,8	3,5	3,0	13,6	6,7	3,2	6,0	3,1	207,7
Hauptzentrum Werne	0,6	0,5	0,1	4,9	0,1	-	(*)	0,8	45,8
Sonstige Lage Werne	0,3	0,1	1,6	0,7	5,3	1,7	1,5	0,2	58,4
Stadt Werne insgesamt	0,9	0,7	1,7	5,6	5,3	1,7	1,6	1,0	104,2

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	GPK*/ Haus- haltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerker- bedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahräder/ Fahrradzube- hör	Projektrelevante Sortimente insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €								
Hauptzentrum Unna	0,9	0,7	0,1	4,5	(*)	-	(*)	0,5	91,9
Stadtteilzentrum Königsborn	0,1	0,1	0,1	0,4	0,1	(*)	0,1	(*)	28,0
Stadtteilzentrum Massen	0,1	(*)	-	0,2	-	(*)	-	1,3	1(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	-	(*)	(*)	8,6
Nahversorgungsstandort Hemmerde	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9
Grundversorgungsstandorte	0,2	0,1	0,1	0,7	0,1	0,1	0,1	(*)	29,7
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	2,2	1,9	1,5	12,2	12,8	2,1	3,8	0,2	89,3
Sonstige Lage Unna.	0,7	1,3	0,3	1,1	5,6	5,2	3,2	0,1	43,0
Stadt Unna insgesamt	4,2	4,1	2,1	19,1	18,7	7,4	7,2	2,2	303,4
Untersuchungsraum gesamt	25,6	23,9	16,3	130,4	67,7	34,6	45,3	23,5	1.702,6

* GPK = Glas, Porzellan, Keramik
(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,05 Mio. €)
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im umliegenden Hammer Stadtgebiet sowie den angrenzenden Nachbarkommunen, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird die zu erwartende Umsatzleistung für die geplanten Nutzungen prognostiziert. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unterschieden wird hierbei zunächst zwischen den derzeit bereits konkret vorgesehenen Nutzungsbausteinen Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt (= Nahversorgungskomponente) sowie den ergänzenden Nutzungsoptionen (= Optionale Nutzungen).

6.1.1 Umsatzprognose - Nahversorgungskomponente

Für den geplanten **Supermarkt** gilt:

- Der Supermarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² aufweisen.
- Laut aktueller Veröffentlichung der Hahn Gruppe³⁰ beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Rewe-Vollsortimenters bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² etwa 4.000 €/ m² (Brutto), was mit einem Filialumsatz von etwa 6,0 Mio. € korrespondiert. Bei Edeka-Supermärkten beläuft sich die Flächenleistung bei einer durchschnittlichen Größe von rd. 1.260 m² im Durchschnitt auf rd. 4.450 €/ m².
- Mit dem am südwestlichen Ende des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen ansässigen, rd. 1.400 m² großen Edeka-Markt ist bereits ein Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Darüber hinaus besteht insbesondere über die beiden Anbieter Rewe und Edeka im nahegelegenen Stadtteilzentrum Herringen sowie der ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt gelegenen, 2019 umfassend modernisierten Kaufland-Filiale im „Hammer Westen“ ein hoher Konkurrenzdruck im Vollsortimentsbereich.
- Unter Berücksichtigung des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie der Konkurrenzsituation im westlichen Stadtgebiet von Hamm gehen die Gutachter davon aus, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt bestenfalls eine Flächenproduktivität von etwa 4.000 €/ m² erwirtschaften kann.
- Die Umsatzleistung wird sich demnach auf rd. 7,2 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 6,8 Mio. € der weit überwiegende Teil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) erwirtschaftet wird. Eine Umsatzgröße von rd. 0,4 Mio. € entfällt auf die Non-food-Sortimente, bei denen es sich vornehmlich um die im Randsortiment vorgehaltenen Warengruppen Tiernahrung / Heimtierbedarf, Papier- / Schreib- / Haushaltswaren sowie Bücher / Zeitschriften handelt.

³⁰

Vgl. Retail Real Estate Report 2020/2021 der Hahn Gruppe in Zusammenarbeit mit der GfK und CBRE; Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2019; S. 30f.

Bezüglich des **Lebensmittel-Discountmarktes** sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Auch der maximal rd. 1.200 m² große Lebensmitteldiscounter trifft auf einen stark ausgeprägten lokalen Wettbewerb. Neben den beiden innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen vorhandenen Filialen von Aldi und Netto sind diesbezüglich auch die Filialstandorte von Lidl in Alt-Pelkum, Netto in Selmigerheide sowie die nahegelegenen Discounterstandorte in Herringen (Aldi, Netto, Penny) und dem „Hammer Westen“ (u.a. Aldi, Lidl, Netto) zu nennen.
- Laut „Retail Real Estate Report 2020/2021“ der Hahn Gruppe beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität über alle Lebensmitteldiscounter hinweg etwa 6.100 € je m² VKF.³¹
- Für den geplanten Lebensmitteldiscounter wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios maßgeblich aufgrund der ausgeprägten lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenleistung von rd. 5.500 €/ m² als maximal erachtet, aus der sich eine Umsatzleistung von rd. 6,6 Mio. € ableiten lässt.
- Auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 5,6 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 1,0 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich neben typischen Randsortimenten (u.a. Tierfutter, Blumen, Batterien) vornehmlich um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Für den **Drogeriemarkt** gilt:

- Mit rd. 750 m² soll der geplante Drogeriemarkt über eine Verkaufsflächengröße verfügen, die am oberen Ende neu geplanter Drogeriemärkte rangiert. Zugleich wird der Markt damit rd. 50 m² (Rossmann/ Nahversorgungszentrum Hammer-Westen) bzw. rd. 150 m² (dm/ Stadtteilzentrum Herringen) größer sein als die beiden nächstgelegenen Drogeriemärkte.
- Im Stadtbezirk Pelkum ist bislang kein spezialisierter Anbieter von Drogeriewaren vorzufinden. Daher ist davon auszugehen, dass die lokalen Lebensmittelmärkte derzeit überdurchschnittlich hohe Marktanteile erwirtschaften können.
- Darüber hinaus werden hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung der beiden nahegelegenen Drogeriemärkte in Herringen (dm) bzw. dem „Hammer Westen“ (Rossmann) bestehen und dort mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Auch die nahegelegene Kaufland-Filiale verfügt über eine umfassende Drogeriewarenabteilung.
- Der Betreiber des Drogeriemarktes steht derzeit noch nicht fest. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche kommen die beiden Marktführer dm und Rossmann als potenzielle Nutzer in Betracht – der Anbieter Drogerie Müller belegt durchgängig größere Ladenlokale.
- Nach aktuellen Veröffentlichungen³² von dm und Rossmann beläuft sich der aktuelle Durchschnittsumsatz innerhalb des Rossmann-Filialnetzes auf rd. 3,3 Mio. €; dm kann mit rd. 4,2 Mio. € einen um nahezu 1 Mio. € höheren Filialumsatz erwirtschaften.

³¹ Ebd.; eigene Berechnungen

³² vgl. <https://www.rossmann.de/unternehmen/ueber-uns/geschaeftszahlen.html> sowie <https://www.dm.de/unternehmen/unternehmenszahlen>

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

- Als Worst-Case-Szenario wird bei der Umsatzprognose nicht auf den umsatzschwächeren Anbieter Rossmann abgestellt, sondern ein Drogeriemarkt mit einer jährlichen Umsatzleistung von rd. 4 Mio. € in die Prognoserechnung eingestellt.
- Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes wird dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren (rd. 2,6 Mio. €) und (Bio-)Lebensmittel (rd. 0,6 Mio. €) entfallen. Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. € wird in den Randsortimenten des Drogeriemarktes erwirtschaftet werden. Hierunter sind insbesondere die Sortimente Babybekleidung, Tiernahrung/-pflege, Schreib- und Papierwaren, Schulartikel, Spielwaren, Haushaltswaren, Kerzen, Strumpfwaren, Bilderrahmen und Foto/Optik zu verstehen.

Im Realisierungsfall ist nach Berechnungen der BBE somit in der Gesamtbetrachtung der **Nahversorgungskomponente** von einer **Gesamtumsatzleistung** von insgesamt maximal rd. 18 Mio. € zu rechnen. In den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der beiden Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes werden sich die Umsätze auf rd. 12,1 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 3,5 Mio. € (Drogeriewaren) belaufen.

Mit rd. 88 % wird der Angebotsschwerpunkt somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegen.

Abbildung 19: Umsatzerwartung in Mio. € („Worst-Case“) – Nahversorgungskomponente

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Randsortimente ³³	Umsatz insgesamt
in Mio. €				
Supermarkt	6,4	0,5	0,4	7,2
Discounter	5,2	0,4	1,0	6,6
Drogeriemarkt	0,6	2,6	0,8	4,0
Summe	12,1	3,5	2,2	17,8

BBE-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich

³³ Supermarkt: v.a. Tiernahrung, Haushaltswaren, Papier-/ Schreibwaren, Bastelartikel, Bücher/ Zeitschriften
 Discounter: v.a. Aktionswaren; Drogeriemarkt: v.a. Tiernahrung, Haushaltswaren, Kerzen, Papier-/ Schreib-/ Spielwaren, Schulartikel; Die entsprechenden Umsätze werden - soweit sortimentspezifisch zuordenbar – in der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 6.2.2) mit berücksichtigt.

6.1.2 Umsatzprognose – Optionale Nutzungen

Für die alternativen Nutzungseinheiten sind folgende Umsatzleistungen anzulegen:

- Der **Getränkemarkt** wird bei einer als marktgerecht einzustufenden Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² einen Gesamtumsatz von maximal rd. **1,6 Mio. €** generieren, was mit einer Flächenleistung von rd. 1.600 € je m² korrespondiert. Im Vergleich zu bundesdurchschnittlichen Leistungskennziffern handelt es sich hierbei um einen für Getränkefachmärkte durchschnittlichen Wert.³⁴
- Für einen rd. 1.000 m² großen **Möbelfachmarkt** (z.B. Dänisches Bettenlager) ist eine Umsatzleistung von rd. **1,5 Mio. €** als Maximalansatz in die Untersuchung einzustellen. Etwa zwei Drittel des Umsatzes entfällt hierbei auf die Kernsortimente Möbel und Bettwaren (Matratzen, Lattenroste, Oberbetten), der Rest verteilt sich auf ergänzende Sortimente aus dem Einrichtungsbedarf (u.a. Glas, Porzellan, Keramik, Haus-/ Heimtextilien).
- Der ergänzende **Matratzenfachmarkt** wird einen Gesamtumsatz von maximal rd. 0,4 Mio. € erwirtschaften können und mit einer Flächenleistung von rd. 1.000 € je m² einhergehen. Zum Vergleich: Bis 2019 lag der Durchschnittsumsatz bei Matratzen Concord je Filiale bei rd. 0,3 Mio. €.
- Ein **großer Einrichtungsfachmarkt** (z.B. Tedox, Hammer) hat seinen Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen Farben, Tapeten und Bodenbeläge. Daneben werden auch ergänzende Angebote mit Einrichtungsbezug, beispielsweise Haus- und Heimtextilien sowie Dekorationsartikel oder Lampen / Leuchten, vorgehalten. Vor dem Hintergrund des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments beläuft sich die zu erwartende, durchschnittliche Flächenleistung eines solchen Fachmarktes auf rd. 1.100 – 1.200 € je m², aus der sich ein Filialumsatz von rd. **1,7 Mio. €** ergibt.
- Demgegenüber weisen **kleinere Einrichtungsfachmärkte** (z.B. Depot, NanuNana) eine deutlich höhere Angebotskompetenz bei Dekorationsartikeln auf, die um dekorative Artikel der Warengruppen Haus- und Heimtextilien und Kleinmöbel ergänzt werden. Insgesamt ist hier von einer etwas höheren Flächenleistung auszugehen (rd. 1.400 € je m²), die mit einem Filialumsatz in Höhe von rd. **0,8 Mio. €** einhergeht.
- Ähnlich wie der große Einrichtungsfachmarkt wird auch ein **kleinformatiges Baumarktkonzept** (z.B. Sonderpreis Baumarkt) seinen Angebotsschwerpunkt eindeutig in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Zudem ist mit der an der Dortmunder Straße gelegenen Toom Bau- und Gartenmarktfiliale bereits in relativ kurzer Distanz ein deutlich größerer Marktteilnehmer vorhanden. Die Umsatzleistung der ergänzenden Nutzungseinheit wird vor diesem Hintergrund auf maximal **1,2 Mio. €** prognostiziert.
- Ein rd. 1.500 m² großer **Fahrradfachmarkt** würde zukünftig den mit Abstand größten Marktteilnehmer im Stadtgebiet von Hamm darstellen. Auch in den Umlandkommunen sind keine entsprechende Angebote vorhanden, größere Fahrradmärkte sind erst in den weiter entfernt gelegenen Städten Dortmund, Münster und Soest vorzufinden.
Allerdings sind in Hamm gleich mehrere, fest in der lokalen Angebotsstruktur etablierte Facheinzelhändler ansässig. Gleiches gilt für die Nachbarkommunen Bergkamen und Werne.

³⁴ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 15

Fahrradfachmärkte erwirtschaften im Mittel eine Flächenproduktivität von rd. 2.500 € je m², aus der sich für das Planvorhaben eine Umsatzleistung von rd. **3,8 Mio. €** ableiten lässt.³⁵

- Im **Bekleidungseinzelhandel** steht im Stadtbezirk Pelkum eine sortimentsbezogene Kaufkraft von rd. 6 Mio. € zur Verfügung. Bislang beschränkt sich das entsprechende Angebot vor allem auf eine am Marktplatz gelegene Kik-Filiale sowie das Hamm Outlet-Center an der De-Wende-Straße. Als Maximalansatz wird für die rd. 1.200 m² große Bekleidungsfläche eine Umsatzleistung von rd. **2,4 Mio. €** bzw. eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 2.000 € je m² angelegt.
- Mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² wird der **Schuhfachmarkt** über eine durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Schuhe werden im Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen bislang nur im Randsortiment von Kik bzw. im Rahmen der wöchentlich wechselnden Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter angeboten. Auch im benachbarten Nebenzentrum Herringen ist kein vergleichbarer Wettbewerber ansässig. Diese befinden sich im Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße, wo sowohl der Anbieter Siemes Schuhcenter als auch eine Deichmann-Filiale in der Vorkassenzone von Kaufland vorzufinden ist.
Angesichts des vergleichbar hohen Kaufkraftpotenzials im Hammer Westen (insgesamt > 5 Mio. €) wird der Schuhfachmarkt bei einer maximalen Gesamtumsatzleistung von rd. **1,4 Mio. €** eine Flächenproduktivität von rd. 2.400 € je m² erwirtschaften können.
- Für einen bis zu 2.500 m² großen **Multisortimenter** (z.B. Thomas Philipps, Centershop) ist ein Umsatz von rd. **3,1 Mio. €** als maximal anzusetzen und korrespondiert mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 1.250 € je m². Im Durchschnitt erwirtschaften Sonderpostenmärkte 750 – 1.000 € je m² Verkaufsfläche, sodass für das Vorhaben in der Worst-Case-Prognose eine leicht überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit unterstellt wird.
- Für den **Nonfood-Discounter** (z.B. Tedi, Action) wird als Maximalansatz davon ausgegangen, dass dieser von dem vergleichsweise umsatzstarken Betreiber Action belegt wird. Über alle Sortimente hinweg wird eine sehr hohe durchschnittliche Flächenleistung von rd. 1.900 € je m² Verkaufsfläche unterstellt, aus der sich ein Gesamtumsatz von rd. **1,9 Mio. €** errechnet.
- Der rd. 800 m² große **Tierfachmarkt** trifft auf eine ausgeprägte lokale Wettbewerbssituation, denn sowohl im nahegelegenen Nebenzentrum Herringen (Fressnapf) als auch dem Nahversorgungszentrum Hammer Westen (Futterhaus) sind vergleichbare Angebotsformate vorzufinden. Auch vor dem Hintergrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials wird mit rd. 1.200 € je m² eine am unteren Ende der sortimentsbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen anzusiedelnde Leistungsfähigkeit unterstellt.³⁶ Die Umsatzleistung des Tierfachmarktes wird sich demnach auf rd. **1 Mio. €** belaufen.
- Für den alternativ zu untersuchenden **Sportfachmarkt** ist eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² vorgesehen. Im westlichen Stadtgebiet wird der Vorhaben den mit Abstand größten Marktteilnehmer darstellen, allerdings sind sowohl in der Innenstadt von Hamm (u.a. Intersport), dem Nebenzentrum Werries (Sport Deppenkemper) wie auch den Umlandkommunen Unna (Intersport) und Werne (Intersport) entsprechende Fachangebote vorhanden.

³⁵ Ebd., S. 37

³⁶ Ebd., S. 42

Vor diesem Hintergrund wird für den im **CreativRevier** alternativ anzusiedelnden Sportfachmarkt eine Umsatzleistung von rd. 2,5 Mio. € als maximal angesehen, die mit einer leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.500 € je m² einhergehen wird.³⁷

- Mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² würde es sich um einen vergleichsweise kleinen **Elektronikfachmarkt** handeln. Sowohl in der Stadt Hamm (v.a. Saturn / Berlet im Stadtzentrum) als auch den Umlandkommunen (u.a. Berlet/ Bergkamen, XXL Brumberg/ Kamen) sind z.T. deutlich größere Anbieter vorhanden, die weite Teile der lokalen Kaufkraft binden werden. Darüber hinaus liegt der Onlineanteil im Elektroniksegment bei mehr als einem Drittel des Gesamtmarktes.³⁸ Unter diesen Voraussetzungen wird für den Elektronikfachmarkt eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche als Maximalansatz unterstellt.³⁹ Der Gesamtumsatz wird bei der geplanten Verkaufsfläche somit bei rd. **5 Mio. €** liegen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für die alternativen Nutzungsbausteine eine **Gesamtumsatzleistung** von insgesamt maximal rd. 28 Mio. €. Eine sortimentsbezogene Darstellung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Warengruppen, in denen in der Summe aller Anbieter eine Umsatzgröße von weniger als 0,5 Mio. € generiert wird, werden als „Sonstige Sortimente“ zusammengefasst.⁴⁰ Aufgrund der nur jeweils geringen sortimentsbezogenen Umsatzgrößen sowie den zahlreichen, z.T. auf unterschiedliche Betriebstypen ausgerichteten Wettbewerbsbezügen, sind Umsatzeinbußen auf einzelbetrieblicher Ebene seriös nicht prognostizierbar. Umsatzzumverlagerungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen sind damit ausgeschlossen und werden daher auch nicht in den im folgenden Kapitel dargelegten Prognoserechnungen dargestellt.

Da die Verkaufsflächen der einzelnen optionalen Nutzungen mit insgesamt rd. 14.400 m² allerdings die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale – unter Berücksichtigung der Nahversorgungskomponente – um mehr als das Doppelte übersteigen, wird eine gleichzeitige Realisierung aller Nutzungsoptionen nicht möglich sein. Der gewählte Prognoseansatz ist daher auch unter diesem Gesichtspunkt als Worst-Case zu verstehen.

³⁷ Ebd., S. 32

³⁸ vgl.: HDE Online Monitor 2021, HDE und IFH Köln

³⁹ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 25

⁴⁰ Dies betrifft z.B. die Warengruppen Autozubehör, Lampen und Leuchten, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen. Auch in den Warengruppen Haus- und Heimtextilien liegen die jeweiligen Umsätze (knapp) unter 0,5 Mio. €; addieren sich jedoch auf rd. 0,9 Mio. €. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass beide Sortimente oftmals von den gleichen Wettbewerben vorgehalten werden, erfolgt in der Umsatzzumverteilungsrechnung eine gemeinsame Betrachtung von Haus-/ Heimtextilien.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“
Abbildung 20: Planvorhaben - Verkaufsflächen

Nutzungseinheit	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haus-haltswaren	Haustextilien	Heimtextilien	Bettwaren
	in m²													
Supermarkt	1.540	110	1.650	40	-	-	-	20	-	-	40	-	-	-
Discounter	950	80	1.030	20	40	10	5	5	5	5	20	(*)	(*)	(*)
Drogeriemarkt	120	420	540	20	30	-	-	50	50	-	20	-	-	-
"Nahversorgungskomponente" insg.	2.610	610	3.220	80	70	10	5	75	55	5	80	(*)	(*)	(*)
Getränkemarkt	1.000	-	1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Möbelfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	100	50	50	200
Matratzenfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400
grfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	50	100	50
klfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	500	30	40	-
Baumarkt-Kleinflächenkonzept	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fahrradfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bekleidungsfachmarkt/-märkte	-	-	-	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schuhfachmarkt	-	-	-	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-
Multisortimenter	250	250	500	120	60	10	-	80	80	60	550	40	30	10
Nonfood-Discounter	85	100	185	15	50	10	40	50	100	-	300	10	20	10
Tierfutterfachmarkt	-	-	-	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sportfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1.000	-	-	-	-	-	-	-
Elektrofachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optionale Nutzungen insg.	1.335	350	1.685	935	1.310	620	1.040	130	180	680	1.550	180	240	670
Summe	3.945	960	4.905	1.015	1.380	630	1.045	205	235	685	1.630	185	240	675

Fortsetzung weiterer Sortimente

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Nutzungseinheit	Elektro- waren	Bau- /Heim- werkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbe- läge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzu- behör	Sonstige Sortimente**	Summe
	in m²						
Supermarkt	-	-	-	-	-	50	1.800
Discounter	20	5	(*)	5	(*)	20	1.200
Drogeriemarkt	10	-	-	-	-	30	750
"Nahversorgungskomponente" insg.	30	5	(*)	5	(*)	100	3.750
Getränkemarkt	-	-	-	-	-	-	1.000
Möbelfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1.000
Matratzenfachmarkt	-	-	-	-	-	-	400
grfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	600	-	-	100	1.000
klfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	10	600
Baumarkt-Kleinflächenkonzept	-	800	-	-	-	-	800
Fahrradfachmarkt	-	-	-	-	1.500	-	1.500
Bekleidungsfachmarkt/-märkte	-	-	-	-	-	-	1.200
Schuhfachmarkt	-	-	-	-	-	-	600
Multisortimenter	50	150	50	600	30	80	2.500
Nonfood-Discounter	40	60	20	40	10	40	1.000
Tierfutterfachmarkt	-	-	-	-	-	-	800
Sportfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1.000
Elektrofachmarkt	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Optionale Nutzungen insg.	1.090	1.010	670	640	1.540	230	14.400
Summe	1.120	1.015	675	645	1.540	330	18.150

* GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ** u.a. Bücher / Zeitschriften, Blumen, Autozubehör, Lampen/ Leuchten
 (*) keine Angabe (Werte kleiner 5 m² Verkaufsfläche bzw. kleiner 0,05 Mio. €); auf 5 m² gerundete Werte
 Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Abbildung 21: Planvorhaben - Umsatzprognose

Nutzungseinheit	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren	Nahversorgung insgesamt	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haus- haltswaren	Haustextilien	Heimtextilien	Bettwaren
	in m²													
Supermarkt	6,4	0,5	6,8	0,1	-	-	-	0,1	-	-	0,1	-	-	-
Discounter	5,2	0,4	5,6	0,1	0,3	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)
Drogeriemarkt	0,6	2,6	3,2	< 0,1	< 0,1	-	-	0,2	0,2	-	< 0,1	-	-	-
"Nahversorgungskomponente" insg.	12,1	3,5	15,6	0,3	0,4	0,1	(*)	0,3	0,2	(*)	0,3	(*)	(*)	(*)
Getränkemarkt	1,6	-	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Möbelfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8	0,1	0,1	0,1	0,3
Matratzenfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4
grfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,2	0,1
klfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(*)	0,6	< 0,1	< 0,1	-
Baumarkt-Kleinflächenkonzept	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fahrradfachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bekleidungsfachmarkt/-märkte	-	-	-	-	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schuhfachmarkt	-	-	-	-	-	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Multisortimenter	0,4	0,5	0,9	0,1	< 0,1	(*)	-	0,1	0,1	< 0,1	0,5	< 0,1	(*)	(*)
Nonfood-Discounter	0,2	0,3	0,5	-	0,1	(*)	< 0,1	0,1	0,2	-	0,3	(*)	(*)	(*)
Tierfutterfachmarkt	-	-	-	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sportfachmarkt	-	-	-	-	-	-	2,5	-	-	-	-	-	-	-
Elektrofachmarkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optionale Nutzungen insg.	2,2	0,8	3,0	1,1	2,6	1,5	2,6	0,2	0,3	0,9	1,6	< 0,4	0,5	0,8
Summe	14,3	4,3	18,6	1,4	2,9	1,5	2,6	0,5	0,5	1,0	1,9	< 0,4	0,5	0,8

Fortsetzung weiterer Sortimente

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Nutzungseinheit	Elektro- waren	Bau- /Heim- werkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbe- läge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzu- behör	Sonstige Sortimente**	Summe
	in m²						
Supermarkt	-	-	-	-	-	0,1	7,2
Discounter	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	6,6
Drogeriemarkt	(*)	-	-	-	-	0,1	4,0
"Nahversorgungskomponente" insg.	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	0,4	17,8
Getränkemarkt	-	-	-	-	-	-	1,6
Möbelfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1,5
Matratzenfachmarkt	-	-	-	-	-	-	0,4
grfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	0,9	-	-	0,3	1,5
klfl. Einrichtungsfachmarkt	-	-	-	-	-	(*)	0,8
Baumarkt-Kleinflächenkonzept	-	1,2	-	-	-	-	1,2
Fahrradfachmarkt	-	-	-	-	3,8	-	3,8
Bekleidungsfachmarkt/-märkte	-	-	-	-	-	-	2,4
Schuhfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1,4
Multisortimenter	0,2	0,2	< 0,1	0,5	(*)	0,1	3,0
Nonfood-Discounter	0,1	0,1	(*)	< 0,1	(*)	0,1	1,8
Tierfutterfachmarkt	-	-	-	-	-	-	1,0
Sportfachmarkt	-	-	-	-	-	-	2,5
Elektrofachmarkt	5,0	-	-	-	-	-	5,0
Optionale Nutzungen insg.	5,3	1,4	1,0	0,5	3,8	0,5	28,1
Summe	5,4	1,5	1,0	0,6	3,8	0,9	45,8

* GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ** u.a. Bücher / Zeitschriften, Blumen, Autozubehör, Lampen/ Leuchten

(*) keine Angabe (Werte kleiner 5 m² Verkaufsfläche bzw. kleiner 0,05 Mio. €)

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

6.2 Umsatzzumlenkungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist die im Worst-Case zu erwartende Umsatzleistung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des geplanten Fachmarktzentrums.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind.

Anzunehmen ist dabei, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn dadurch negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden können.

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

- Grundsätzlich folgt das Prognosemodell dem methodischen Ansatz, dass die induzierten Umsatzverlagerungen vor allem zu Lasten derjenigen Wettbewerber gehen, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Discounters in erster Linie andere Lebensmitteldiscounter anzusehen sind, während der neue Supermarkt insbesondere mit Vollsortimentern im Wettbewerb stehen wird. Auch der geplante Drogeriemarkt wird primär mit Anbietern derselben Betriebsform konkurrieren, wenngleich auch die vorhandenen Lebensmittelmärkte durchgängig entsprechende Angebote vorhalten. Gleiches gilt für die optional betrachteten Fachmärkte.
- Mit zunehmender Entfernung zwischen den Wettbewerbern und dem Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Diesem Prognoseansatz liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdis-

tanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

- So weisen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden diese sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität deutlich absinkt.
 - Bereits heute ist im betrachteten städtischen Teilraum von Hamm eine hohe Wettbewerbsdichte im Lebensmitteleinzelhandel festzustellen – dies gilt sowohl für das Discount- als auch für das Vollsortimentssegment.
 - Vor diesem Hintergrund werden die neu hinzukommenden Lebensmittelmärkte einen hohen Anteil ihrer Umsätze durch Umverteilungen gegenüber dem vorhandenen Bestand generieren müssen.
 - Demgegenüber ist im Stadtbezirk Pelkum bislang kein Drogeriemarkt ansässig, sodass hohe Kaufkraftabflüsse vor allem an die beiden nächstgelegenen Angebotsstandorte in Herringen bzw. dem Hammer Westen zu unterstellen sind. Zugleich werden aktuell auch die ortsansässigen Lebensmittelmärkte eine entsprechend hohe Versorgungsbedeutung aufweisen.
 - Als Ergebnis der Angebots- und Nachfrageanalyse konnte zudem aufgezeigt werden, dass die geplanten Nahversorgungsbetriebe im Wesentlichen lokale Versorgungsfunktion übernehmen werden. Einer weiträumigen Ausstrahlung stehen vor allem umfangreiche Angebotsstrukturen im weiteren Stadtgebiet von Hamm sowie den Umlandkommunen entgegen. Somit werden auch die Wettbewerbseffekte gegenüber weiter entfernt gelegenen Angebotsstandorten gering ausfallen.
 - Auch die alternativ zu untersuchenden Nutzungseinheiten treffen auf eine ausgeprägte Wettbewerbssituation. So sind nicht nur in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Herringen bzw. Nahversorgungszentrum Hammer Westen über die Nahversorgung hinausgehende Angebote vorzufinden (u.a. Bekleidungs-, Schuh-, Tierfachmärkte) sondern auch an den über das Hammer Stadtgebiet räumlich verteilten, verkehrlich gut zu erreichenden Ergänzungsstandorten.
- Mit Ausnahme der vor allem auf die Nahversorgung ausgerichtete Angebotsstruktur in der Nachbargemeinde Bönen sind in den Umlandkommunen ebenfalls umfangreiche projektrelevante Angebote vorzufinden, die einen hohen Wettbewerbsbezug zum Planvorhaben aufweisen und die Versorgungsreichweite der am CreativRevier geplanten Nutzungen deutlich limitieren.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsentwicklung am CreativRevier Hamm und den damit einhergehenden zu erwartenden Umsatzverlagerungen nach der BBE-Prognose folgende Konsequenzen:⁴¹

⁴¹ Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die prognostizierten Umverlagerungen für die beiden Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren getrennt dargestellt. Bei der Betroffenheit einzelner Marktteilnehmer werden dabei allerdings die durch das Planvorhaben insgesamt ausgelösten Umsatzumverlagerungen betrachtet.

6.2.1 Umsatzumverteilungseffekte - Nahversorgungskomponente

Insgesamt summieren sich die nahversorgungsrelevanten Umsätze von Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt auf rd. 15,6 Mio. €, wovon mit rd. 12,1 Mio. € der Großteil auf Nahrungs- und Genussmittel und etwa 3,5 Mio. € auf Drogeriewaren entfallen.

Die beiden unterstellten Lebensmittelmärkte werden mit rd. 1.200 m² (Discounter) bzw. rd. 1.800 m² (Vollsortimenter) perspektivisch die größten Marktteilnehmer im Stadtbezirk darstellen und daher insbesondere bei den etablierten Märkte mit einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung einhergehen. Dabei wird das Vorhaben mit rd. 5,3 Mio. € mehr als 40 % des prognostizierten Umsatzes bei **Nahrungs- und Genussmitteln** durch Umverteilungen gegenüber den ebenfalls in Pelkum ansässigen Wettbewerbern generieren und sich hier mit rd. 3,8 Mio. € wiederum vor allem auf die innerhalb des Stadtteilzentrums gelegenen Anbieter Edeka, Aldi und Netto beziehen.

Darüber hinaus werden auch die beiden in Selmigerheide (Netto) und Alt-Pelkum (Lidl) ansässigen Lebensmitteldiscounter hohe Umsatzumverteilungen hinzunehmen haben, die sich im Kernsortiment der Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 0,5 Mio. € (Netto) bzw. rd. 0,8 Mio. € (Lidl) belaufen werden.

Die vorab dargestellten Wettbewerbswirkungen korrespondieren hierbei mit durchweg hohen sortimentsbezogenen Umverteilungsquoten, die sich gegenüber dem Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen auf durchschnittlich rd. 23 % und gegenüber den beiden Grundversorgungsstandorten auf rd. 14 % (Alt-Pelkum) und rd. 16 % (Selmigerheide) belaufen.

Sonstige im Stadtbezirk Pelkum ansässigen Anbieter werden mit insgesamt rd. 0,2 Mio. € hingegen nur untergeordnet tangiert.

Darüber hinaus wird die geplante Einzelhandelsentwicklung auch für die beiden nahegelegenen Angebotsstandorte in Herringen bzw. dem Hammer Westen mit einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung einhergehen. Im Zuge dessen werden die Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums Herringen Umsatzeinbußen bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 1,8 Mio. € bzw. rd. 8 % hinzunehmen haben. Die Umverlagerungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße werden mit rd. 1,9 Mio. € bzw. rd. 5 % eine vergleichbare Dimension aufweisen.

Auch die beiden solitär gelegenen Lebensmittelmärkte Penny (Herringerheide) und Netto (Dortmunder Straße) werden im Zuge der Projektrealisierung von quantifizierbaren Umsatzumverlagerungen betroffen sein. Mit jeweils rd. 0,1 Mio. € bzw. 3 – 4 % fallen dieser aber bereits deutlich geringer aus.

Die in weiterer Entfernung gelegenen Angebotsstandorte im Stadtgebiet von Hamm (u.a. Ergänzungsstandort Römerstraße) werden wie die sonstigen, über das Stadtgebiet verteilten Lebensmittelmärkte nur von marginale Umsatzeinbußen zu verzeichnen haben und sich auf maximal 1 – 2 % belaufen.

Gleiches gilt für die Wettbewerbseffekte gegenüber Anbietern in den Umlandkommunen. Hier werden sich die höchsten Umverlagerungen gegenüber der nahegelegenen Nachbarkommune Bönen einstellen, sich dort mit rd. 0,7 Mio. € bzw. rd. 2 % aber ebenfalls auf niedrigem Niveau bewegen. Auch gegenüber der westlich gelegenen Nachbarkommune Bergkamen werden Wettbewerbseffekte zu erwarten sein. Mit rd. 0,4 Mio. € - davon etwa die Hälfte gegenüber dem bis nach Hamm ausstrahlenden Angebotsstandort An der Bummsburg (u.a. Kaufland) – fallen diese bei standortbezogenen Umverteilungsquoten von rd. 1 – 2 % aber ebenfalls gering aus.

Mehr als zwei Drittel der ausgelösten Umsatzumverlagerungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** finden demnach innerhalb von Pelkum sowie den beiden nur jeweils rd. 4 km entfernt gelegenen Angebotsstandorten in Herringen bzw. dem Hammer Westen statt. Weiter entfernt sind allenfalls noch die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte am Ergänzungsstandort Römerstraße (u.a. Kaufland, Rewe, Aldi) sowie den Nachbarkommunen Bönen und Bergkamen von umsatzseitig relevanten Umverlagerungen betroffen, die jedoch dort nur sehr geringe Größenordnungen erreichen.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein Umsatzanteil von max. 1,2 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert, der vor allem auf die am Standort umfassend zu erwartenden Streuumsätze zurückzuführen ist. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl an potenziellen Wettbewerbsbetrieben ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.

Bei **Drogeriewaren** wird eine Umsatzleistung von rd. 3,5 Mio. € erwartet, die überwiegend auf den am Standort geplanten Drogeriemarkt entfällt. Den mit Abstand höchsten Wettbewerbsbezug wird der neue Marktteilnehmer hierbei zu den nächstgelegenen Drogeriemärkten in Herringen und dem Hammer Westen aufweisen, die sortimentsbezogen einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in Höhe von bis zu 20 % hinzunehmen haben werden. Allerdings werden beide Anbieter aufgrund der derzeitig defizitären Drogeriewarenausstattung in Pelkum aktuell von hohen Kaufkraftzuflüssen profitieren, sodass beide Drogeriemärkte als sehr leistungsfähig zu bewerten sind.

Aufgrund der vorwiegend lokalen Kundenansprache wird der in der Nachbarkommune Bönen gelegene Drogeriemarkt bereits von deutlich geringeren Umverlagerungen betroffen sein. Diese werden sich auf rd. 0,3 Mio. € belaufen.

Die im östlichen Hauptzentrum von Bergkamen ansässige Rossmann-Filiale wird mit rd. 0,1 Mio. € von nochmals niedrigeren Umsatzumverlagerungen tangiert. In ähnlicher Dimension werden auch die im Stadtzentrum von Hamm gelegenen Drogeriemärkte betroffen sein.

Daneben werden auch die umliegenden Lebensmittelmärkte von sortimentsbezogenen Umverteilungen tangiert. Diese werden aber nur die jeweiligen Randsortimente betreffen und demnach – trotz vergleichsweise hoher prozentualer Werte – absolut betrachtet keine Größendimensionen annehmen, die für sich betrachtet einen der Marktteilnehmer in seinem wirtschaftlichen Fortbestand gefährden können.

In der **Gesamtbetrachtung der Nahversorgungskomponente** finden damit die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Wesentlichen innerhalb der Stadt Hamm und hier insbesondere in Pelkum, Herringen sowie dem Hammer Westen statt: Mit rd. 11,8 Mio. € werden gut 75 % der im Worst-Case unterstellten Umsatzleistung zu lokalen Umverlagerungen im westlichen Stadtgebiet von Hamm führen.

Für die einzelnen Angebotsstandorte gilt:

- Die mit durchschnittlich rd. 23 % mit deutlichem Abstand höchsten Umsatzumverteilungen werden innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen ausgelöst und hier vor allem die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto betreffen. Während der dem Planstandort benachbart gelegene Netto-Markt zumindest einen Teil seines wettbewerbsbedingten Umsatzverlustes durch die zukünftig am Standort gestiegene Kundenfrequenz wird ausgleichen können, werden die am westlichen Ende des Stadtteilzentrums gelegenen Filialen von Edeka und Aldi einzelbetriebliche Umsatzverluste von etwa 20 - 25 % (Aldi) bzw. > 30 % (Edeka) hinzunehmen haben. Angesichts der prognostizierten Umverlagerungen wird die Umsatzleistung am Standortverbund

Edeka/ Aldi damit in einem solchen Maß sinken, dass dieser in der heutigen Größe voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

- Auch die beiden im Stadtbezirk Pelkum vorhandenen Grundversorgungsstandorte werden im Zuge der deutlichen Angebotsausweitung im Stadtbezirkszentrum mit rd. 14 % bis 16 % von so hohen Umsatzeinbußen betroffen sein, dass der langfristige Erhalt der beiden für die wohnortnahe Versorgung bedeutenden Anbieter nicht als sicher zu bewerten ist.
- Die Umverteilungen gegenüber den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen in Herringen und dem Hammer Westen werden mit rd. 7 % bis 10 % bereits deutlich geringer ausfallen. Angesichts der Attraktivität der dort ansässigen Wettbewerber sind hier keine Geschäftsaufgaben zu erwarten. Dies gilt auch für die an den umliegenden Angebotsstandorten vorhandenen Drogeriemärkte, die zwar von einzelbetrieblich hohen Umsatzeinbußen von bis zu 20 % tangiert sein werden, aber auch nach Realisierung des **CreativReviers** immer noch betriebsübliche Flächenproduktivitäten erwirtschaften können.
- Außerhalb der Stadt Hamm addieren sich die Umsatzumverlagerungen gegenüber dem benachbarten Grundzentrum Bönen auf eine Umsatzgröße von rd. 0,9 Mio. €. Bei Umverteilungsquoten von etwa 2 % sind Betriebsgefährdungen jedoch durchgängig auszuschließen. Auch die im östlichen Stadtgebiet von Bergkamen ansässigen Wettbewerber werden von Umsatzeinbußen betroffen. Mit insgesamt rd. 0,5 Mio. € bzw. < 1 % fallen diese aber nochmals geringer aus.

Eine Umsatzgröße von insgesamt etwa 1,5 Mio. € bzw. rd. 10 % der zu erwartenden Umsätze wird gegenüber einer Vielzahl außerhalb des Untersuchungsraumes gelegener Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** („Streukunden“) umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen sind aufgrund der großen Anzahl von Wettbewerbern sowie der geringen absoluten Höhe jedoch auszuschließen.

6.2.2 Umsatzumverteilungseffekte – Optionale Nutzungen⁴²

Nahrungs- und Genussmittel

Bei Nahrungs- und Genussmitteln ist durch die optionalen Nutzungen eine zusätzliche Umsatzgröße von maximal rd. 2,2 Mio. € prognostiziert worden. Etwa 1,6 Mio. € entfallen hiervon auf den alternativ zu untersuchenden Getränkemarkt, der verbleibende Rest verteilt sich auf die Randsortimente von Multisortimenter und Nonfood-Discounter.

Da Getränke – neben speziellen Fachangeboten – vor allem über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten werden, ist eine umfassende Bewertung der Auswirkungen nur im Zusammenhang mit der vorab dargestellten Nahversorgungskomponente möglich (vgl. Abbildungen 23 und 24). Dennoch sollen im Folgenden die lediglich durch die optionalen Bausteine ausgelösten Wettbewerbseffekte dargestellt werden.

⁴² Inklusive zuordenbare Nonfood-Randsortimentsumsätze der feststehenden Nutzungen.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

Wie eingangs dargestellt, wird der Großteil des zusätzlichen nahversorgungsbezogenen Umsatzes auf die Ansiedlung eines maximal 1.000 m² großen Getränkemarktes entfallen. Dieser wird intensive Wettbewerbsbeziehungen zu dem bislang einzigen Fachangebot im Hammer Westen aufbauen: Dem dezentral im Gewerbegebiet an der Schieferstraße gelegenen Getränkemarkt „Getränkeoase – Die Getränkekönner“. Wenngleich dieser über nur eine geringfügig kleinere Verkaufsfläche verfügt als das Planvorhaben und zudem eine marktgerechte Ladengestaltung aufweist, sind für den einzigen größeren Getränkemarkt im räumlichen Umfeld hohe Umsatzeinbußen (> 30 %) zu prognostizieren. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine faktische Verlagerung in einen städtebaulich integrierten Bereich jedoch grundsätzlich positiv zu bewerten.

Daneben werden auch die umfassenden Getränkemerktabteilungen der umliegenden Vollsortimenter von Umsatzeinbußen betroffen – bezogen auf den jeweiligen Gesamtumsatz belaufen sich die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen mit rd. 1 % (Kaufland / Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße) bis maximal 3 % (Rewe Jahns / Nebenzentrum Herringen; Edeka / Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen) aber auf vergleichsweise geringem Niveau.

Demgegenüber weisen die durch die Randsortimente von Multisortimenter bzw. Nonfood-Discounter ausgelösten Umsatzumverlagerungen eine breitere Streuung auf und betreffen hierbei sowohl Lebensmittelmärkte als auch direkte Wettbewerber. Dabei fallen die Umsatzeinbußen in räumlicher Nähe tendenziell höher aus als an weiter entfernt gelegenen Standorten, nehmen einzelbetrieblich aber durchgängig auf sehr niedrige Größenordnungen ein (< 1 bis maximal 2 %).

Insgesamt betrachtet werden somit die durch die optionalen Nutzungsbausteine ausgelösten Wettbewerbseffekte für die „Getränkeoase“ mit geschäftsgefährdenden Umsatzeinbußen einhergehen, während die Wettbewerbsintensität für die sonstigen Lebensmittelmärkte nur geringfügig ansteigt.

Drogeriewaren

Die mit den optionalen Nutzungen einhergehende Umsatzgröße bei Drogeriewaren beläuft sich auf maximal 0,8 Mio. €, die auf die Teilflächen des Multisortimenters bzw. des Nonfood-Discounters entfallen. Die Darstellung der hierdurch ausgelösten Umsatzumverteilungen erfolgt ebenfalls lediglich der Vollständigkeit halber und ist in Kombination mit den feststehenden Nutzungen zu sehen (vgl. Abbildungen 23 und 24).

Für sich allein betrachtet sind die durch die optionalen Nutzungsbausteine ausgelösten Wettbewerbseffekte aufgrund der niedrigen absoluten Umsatzleistung als sehr gering zu bewerten. Neben den umliegenden Fachanbietern (u.a. dm/ Nebenzentrum Herringen; Rossmann/ Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/ Hammer Westen) bzw. den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte beziehen sich die Umsatzumverteilungen zudem auf die Angebote vergleichbarer Betreiberformate. So werden auch die umlie-

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

genden Multisortimenter (u.a. Thomas Philipps/ Ergänzungsstandort Römerstraße, Centershop/ Bergkamen An der Bummansburg) und Nonfood-Discounter (u.a. Action/ Nebenzentrum Herringen) von sortimentsbezogenen Umverlagerungen betroffen sein.

Mit Umverteilungsquoten von < 1 % bis maximal 3 % sind die standortbezogenen Umverlagerungen aber vernachlässigbar.

Heimtierbedarf

In der Warengruppe Heimtierbedarf ist im Zuge der Projektrealisierung eine maximale Umsatzleistung von rd. 1,4 Mio. € zu erwarten. Diese entfällt vor allem auf den alternativ geplanten Tierfachmarkt, umfasst aber ebenfalls die entsprechenden Randsortimentsumsätze des Multisortimenters (rd. 0,1 Mio. €) wie auch der Nahversorgungskomponenten Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt (insg. 0,3 Mio. €).

Dabei trifft der im CreativRevier als zusätzliche Nutzung zu untersuchende Tierfachmarkt auf eine ausgeprägte lokale Wettbewerbssituation: Denn sowohl im nordwestlich gelegenen Nebenzentrum Herringen (Fressnapf) als auch im nordöstlich gelegenen Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/ Hammer Westen (Futterhaus) sind vergleichbare Tierfachmärkte vorzufinden. Während der Anbieter Futterhaus allerdings über eine mit dem Planvorhaben vergleichbare Flächendimension verfügt, ist die in Herringen gelegene Fressnapf-Filiale mit rd. 400 m² deutlich kleiner.

Die im Zuge der Projektrealisierung ausgelösten Umsatzumverlagerungen werden sich einzelbetrieblich am stärksten bei den beiden nahegelegenen Hauptwettbewerben auswirken und dort Umsatzeinbußen von rd. 0,3 Mio. € / 13 % (Futterhaus) bzw. rd. 0,2 Mio. € / > 20 % (Fressnapf) auslösen. Während für den modernen und in attraktiver Verbundlage mit Kaufland, Aldi und Rossmann agierenden Futterhaus-Tierfachmarkt trotz hoher Wettbewerbswirkungen kein Rückzug des erst 2015 eröffneten Filialstandortes zu erwarten ist, kann eine Betriebsaufgabe des im Nebenzentrum Herringen ansässigen, deutlich kleineren Fressnapf-Marktes hingegen nicht ausgeschlossen werden. Bei einer kleinräumigen Verlagerung vom Nebenzentrum Herringen in das Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen bliebe die Versorgungssituation im Hammer Westen aber unverändert bzw. würde nach Projektrealisierung sogar gestärkt, da sich der Anbieter im CreativRevier deutlich attraktiver aufstellen könnte.

Die sonstigen Umsatzumverteilungen betreffen vor allem die umliegenden Tierfachmärkte in Hamm (u.a. Fressnapf/ Dr. Loeb-Caldenhof-Straße, Futterhaus/ Heessener Straße), Bergkamen (Fressnapf/ Werner Straße), Kamen (Futterhaus / Lünener Straße) und Werne (Fressnapf/ Klöcknerstr.), fallen dort aber deutlich geringer aus und nehmen keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen ein.

Darüber hinaus wird der prognostizierte Maximalumsatz in diesem Segment auch gegenüber den Randsortimenten der umliegenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte umverteilt, die durchgehend aber keine einzelbetrieblich relevanten Dimensionen annehmen.

Bekleidung

Für das Fashion-Segment ist in der Umsatzprognose ein Wert von rd. 2,9 Mio. € als maximal erachtet worden. Dieser wird mit rd. 2,4 Mio. € zum weit überwiegenden Teil von dem geplanten Textilfachmarkt/ den Textilfachmärkten mit rd. 1.200 m² erwirtschaftet. Daneben werden auch von Discounter, Drogeriemarkt, Multisortimenter sowie Nonfood-Discounter Bekleidungsumsätze im jeweiligen Randsortiment getätigt.

Das Planvorhaben weist damit seinen Angebotsschwerpunkt im Preiseinstiegssegment auf und wird vor allem mit vergleichbaren Angeboten in Wettbewerb treten, während hochwertige (Fach-)Geschäfte nur sehr untergeordnet von Wettbewerbseffekten tangiert sein werden.

Die im Zuge der Projektrealisierung stattfindende Angebotsverdichtung wird innerhalb des Stadtbezirkszentrum eine Umsatzverschiebung von rd. 0,2 Mio. € auslösen. Wenngleich bei Umsatzumverlagerungsquoten von rd. 7 % keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind, verfügt das CreativRevier zukünftig über eine solche Standortattraktivität, dass insbesondere die Verlagerung der derzeit solitär am Marktplatz ansässigen Kik-Filiale nicht ausgeschlossen werden kann.

Mit Umverlagerungen in vergleichbarer Dimension (5 – 8 %) werden auch die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Herringen“ (v.a. NKD, Ernsting's Family) und „Nahversorgungszentrum Wilhelmstr. / Hammer Westen“ (v.a. Kik, Jeans Fritz) betroffen sein.

Umsatzeinbußen in Höhe von rd. 0,4 Mio. € werden sich gegenüber dem Stadtzentrum Hamm einstellen und hier ebenfalls vor allem die im Preiseinstiegssegment agierenden Anbieter (u.a. C&A, Woolworth, Kik) betreffen. Bei einzelbetrieblichen Umsatzumverlagerungen von maximal 2 – 3 % sind aber keine Geschäftsgefährdungen abzuleiten.

Die Umsatzumverlagerungen gegenüber sonstigen zentralen Versorgungsbereichen / Angebotsstandorten in der Stadt Hamm bewegen sich mit maximal 0,1 Mio. € bzw. 4 % ebenfalls auf sehr geringem Niveau.

Gleiches gilt für die in den Umlandkommunen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen gelegenen Angeboten, bei denen sich die Umverteilungsquoten zwischen < 1 % (Unna Hauptzentrum) und maximal 6 % (Bergkamen Hauptzentrum südlicher Teil, v.a. Kik) bewegen. Der Rückzug einzelner Anbieter kann aufgrund der nur geringen Wettbewerbseffekte demnach durchgängig ausgeschlossen werden.

Die diffuse Umverteilung in Höhe von rd. 0,4 Mio. € umfasst neben den räumlich nicht zuordenbaren Streuumsätzen auch Umverteilungen gegenüber dem Onlinehandel, der im Bekleidungseinzelhandel über einen Marktanteil von etwa 30 bis 40 % verfügt.⁴³

⁴³ Vgl. Handelsverband Deutschland (HDE) – Online Monitor 2021

Schuhe

Die im Zuge der Projektrealisierung zu erwartende Umsatzgröße bei Schuhen beläuft sich auf maximal 1,5 Mio. €, wovon mit rd. 1,4 Mio. € der Großteil auf den alternativ zu untersuchenden Schuhfachmarkt entfällt.

Die mit Abstand höchsten Umsatzumverlagerungen im Schuhsegment ergeben sich gegenüber dem nahegelegenen Nahversorgungszentrum Hammer Westen, in dem mit dem Anbieter Siemes Schuhcenter und einer Deichmann-Filiale gleich zwei direkte Wettbewerber ansässig sind. Die Umverlagerungen gegenüber den beiden Fachmärkten beläuft sich auf rd. 0,4 Mio. € bzw. rd. 10 %. Während das Siemes Schuhcenter über eine nahezu doppelt so große Verkaufsfläche wie das Planvorhaben verfügt, kann die Deichmann-Filiale von den sich aus der Lage in der Vorkassenzonenzone von Kaufland ergebenden Synergieeffekten profitieren. Beide Anbieter sollten daher in der Lage sein, die durch die Planung ausgelöste Wettbewerbsverschärfung im westlichen Stadtgebiet von Hamm zu verkraften.

Die Umsatzumverlagerungen gegenüber der Innenstadt von Hamm fallen mit rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 4 % bereits geringer aus. Darüber hinaus wird lediglich noch die im Nebenzentrum Bockum-Hövel ansässige Deichmann-Filiale von quantifizierbaren Umsatzeinbußen betroffen, die mit < 0,1 Mio. € bzw. rd. 3 % aber nur geringe Größenordnungen annehmen.

Gleiches gilt für die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen, wo mit absoluten Umverteilungen von maximal 0,1 Mio. € bzw. maximal rd. 7 % ebenfalls keine Geschäftsgefährdungen abzuleiten sind.

Sportwaren

Bei Sportwaren ist eine Umsatzhöhe von insgesamt rd. 2,6 Mio. € zu erwarten, die nahezu vollständig auf den rd. 1.000 m² großen Sportfachmarkt entfällt.

Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet wird hierbei wesentlich von den vor allem innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Anbieter geprägt. Exemplarisch zu nennen sind hierbei die Anbieter Intersport, Der Trekking Spezialist und ballsportdirekt in der Innenstadt von Hamm, Sport Depenkemper im Nebenzentrum Werries, Intersport in der Innenstadt von Werne sowie Intersport Leiendecker und die rd. 500 m² Teilfläche von Kaufhaus Schnücker in der Innenstadt von Unna.

Das außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegene Angebot bezieht sich vor allem auf einzelne Spezialisten, insbesondere Reitsport (u.a. Reitsport Massener Heide/ Unna GE Feldstraße; Equiva/ Kamen Karree) und Angeln (u.a. Angler-Shop/ Caldenhofer Weg).

Daneben strahlen auch die Großflächenformate der Stadt Dortmund (v.a. Decathlon DO-Aplerbeck) bis in den Untersuchungsraum aus.

Vor dem Hintergrund der vorgefundenen Angebotsstrukturen wird der alternativ zu betrachtende Sportfachmarkt intensive Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zu den innerhalb der umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Wettbewerbern aufbauen und dort mit hohen Umverteilungen einhergehen. So belaufen sich die Umsatzumverlagerungen gegenüber dem Stadtzentrum Hamm auf rd. 1,0 Mio. € bzw. rd. 19 %, gegenüber der Innenstadt Werne auf rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 16 % und gegenüber dem Stadtteilzentrum Werries auf ebenfalls rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 15 %. Auch die in der Innenstadt von Unna vorhandenen Sportangebote werden mit rd. 0,5 Mio. € bzw. rd. 9 % noch von vergleichsweise hohen Umverlagerungen betroffen.

Darüber hinaus wird eine Umsatzgröße von rd. 0,3 Mio. € gegenüber dem rd. 30 Pkw-Minuten entfernt gelegenen Decathlon-Fachmarkt in Dortmund-Aplerbeck umverteilt.⁴⁴ Weitere rd. 0,2 Mio. € werden im Zuge einer diffusen Umverteilung stattfinden bzw. gegenüber dem Online-Handel umverteilt.

Papier/ Büro/ Schreibwaren

Die Umsatzprognose der v.a. im Randsortiment von Super- und Drogeriemarkt sowie Multisortimenter und Nonfood-Discounter vorhandenen Papier-/ Büro- / Schreibwaren beläuft sich in der Summe auf rd. 0,5 Mio. €.

Neben einzelnen Fachanbietern (Stadt Hamm u.a. BüroCenter Hamm, McPaper, Schreiben & Schenken; Stadt Unna u.a. McPaper) wird die Warengruppe im Untersuchungsraum zumeist über die Randsortimente von Super-, Verbraucher- und Drogeriemärkten sowie Nonfood-Discounter angeboten.

Innerhalb der Stadt Hamm wird eine Umsatzgröße von rd. 0,2 Mio. € gegenüber den im Stadtzentrum Hamm ansässigen Wettbewerbern umverteilt und bezieht sich dort neben der im AlleeCenter ansässigen McPaper-Filiale auch auf den rd. 200 m² großen Fachanbieter „Schreiben und Schenken“ an der Weststraße. Untergeordnet werden auch die Rand- / Teilsortimente von Woolworth, Kodi, Tedi, Rossmann und Euroshop betroffen. Bei einer sortimentsbezogenen Umverteilungsquote von rd. 5 - 6 % werden aber keinesfalls geschäftsgefährdende Größenordnungen erreicht.⁴⁵

⁴⁴ Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.300 m² wird die Umsatzleistung der Decathlon-Filiale selbst bei defensiver Schätzung bei mindestens 5 Mio. € liegen, sodass sich die Umsatzumverteilungen auf maximal 6 % belaufen werden.

⁴⁵ Zumal sich durch den Wegfall der rd. 200 m² Teilfläche der ehemals an der Bahnhofstraße ansässigen Kaufhof-Filiale die lokale Wettbewerbssituation für die sonstigen innerstädtischen Angebote deutlich entspannt hat.

Eine Umsatzgröße von rd. 0,1 Mio. € wird gegenüber der Vielzahl an sonstigen Anbietern im Stadtgebiet von Hamm umverteilt, die aufgrund der geringen absoluten Höhe und durchschnittlichen Umverteilungsquoten von rd. 2 – 3 % einzelbetrieblich aber sehr gering ausfallen.

In gleicher Höhe werden auch die innerhalb des Stadtzentrums von Kamen gelegenen Anbieter (v.a. Teilflächen von Tedi, Rossmann, Woolworth, Euroshop, Kodi und Kik) betroffen sein.

Alle sonstigen Angebotsstandorte werden allenfalls von marginalen Umverteilungseffekten tangiert.

Spielwaren

Spielwaren befinden sich sowohl im Randsortiment des Drogeriemarktes als auch den alternativ geplanten Nutzungen Multisortimenter und Nonfood-Discounter. Insgesamt summiert sich die sortimentsbezogene Umsatzgröße auf rd. 0,5 Mio. €.

Hinsichtlich der lokalen Angebotsstrukturen ist zunächst festzuhalten, dass nach der bereits Anfang 2019 erfolgten Schließung von Intertoys (Weststraße) inzwischen auch sowohl die Spielzeugabteilung von Kaufhof als auch das ehemals in der Oststraße ansässige Fachgeschäft „Spielwaren Kremers“ geschlossen haben. Damit reduziert sich das Spielwarenangebot in der Stadt Hamm vor allem auf die Randsortimente der ortsansässigen Drogeriemärkte, Multisortimenter, Nonfood-Discounter sowie Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Vor dem Hintergrund der defizitären Verkaufsflächenausstattung werden daher aktuell hohe Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel bzw. an umliegende Angebotsstandorte bestehen. Bei letzterem ist insbesondere auf die nur rd. 12 Kilometer vom Projektstandort entfernt gelegene SmythsToys-Filiale⁴⁶ am Sonderstandort Kamen-Zollpost zu verweisen, die mit rd. 3.500 m² den mit deutlichem Abstand größten Anbieter der Region darstellt. Daneben sind auch in der Unnaer Innenstadt – maßgeblich auf den Teilflächen von Kaufhaus Schnücker und Drogerie Müller – umfassende Angebote vorhanden.

Die im Zuge der Projektrealisierung stattfindenden Umsatzumverlagerungen werden folglich innerhalb der Stadt Hamm eine breite Streuung aufweisen und sich im Wesentlichen auf die Randsortimentsabteilungen der vorabgenannten Betriebsformen beziehen. Aufgrund der nur geringen Höhe der absoluten Umsatzumverteilungen sowie der Vielzahl an Wettbewerbern sind bei einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von unter 3 % Umsatzeinbußen einzelner Anbieter in geschäftsgefährdenden Größenordnungen in jedem Fall auszuschließen.

Darüber hinaus wird auch der nahegelegene Spielwarenfachmarkt SmythToys von Umsatzumlenkungseffekten tangiert, die sich auf etwa 0,2 Mio. € bzw. rd. 2 % belaufen. Die Umsatzumverlagerungen gegen-

⁴⁶

Ehem. Toys'R'us

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

über dem weiter entfernt gelegenen Stadtzentrum von Unna fallen mit < 0,1 Mio. € bzw. etwa 1 % ebenfalls gering aus. In ähnlicher Dimension (< 0,1 Mio. €) sind auch die Rückholeffekte aus dem Online-Handel zu erwarten.

Möbel

Im Möbelsegment wird insbesondere durch den alternativ zu untersuchenden Möbel-Fachmarkt eine Umsatzgröße von maximal rd. 1,0 Mio. € prognostiziert. Untergeordnet sind auch Umsätze im Randsortiment des Multisortimenters zu erwarten.

Hierbei agieren beide Anbieter im Preiseinstiegssegment, sodass die durch die Ansiedlung ausgelösten Umsatzzumverlagerungen vor allem vergleichbare Angebote betreffen.

Im Umfeld des Planvorhabens ist hier der Anbieter „Die Fundgrube – Möbelsonderposten“ am Ergänzungsstandort Dortmunder Straße zu nennen, während das ebenfalls dem Ergänzungsstandort zuzuordnenden Möbelhaus Wachter kaum von Umsatzzumverlagerungen tangiert wird.

Daneben werden auch die im sonstigen Stadtgebiet von Hamm ansässigen, eher discountorientierten Angebote von Wettbewerbseffekten betroffen, so etwa Möbel Boss am Ergänzungsstandort Heessener Straße / Ahlener Straße (rd. 0,2 Mio. € / < 10 %) oder die Anbieter Dänisches Bettenlager, Tedox und Thomas Philipps am Ergänzungsstandort Römerstraße (rd. 0,1 Mio. € / 8 %). Auch das Möbelhaus Höffner wird Umsatzeinbußen hinzunehmen haben, wenngleich diese mit max. 0,2 Mio. € bzw. < 1 % für dieses kaum spürbar sein werden.

Außerhalb der Stadt Hamm finden die einzigen quantifizierbaren Umsatzzumverlagerungen gegenüber dem rd. 9 km vom Projektstandort in dezentraler Lage von Bergkamen ansässigen Poco-Möbelmitnahmemarkt statt. Mit maximal 0,2 - 0,3 Mio. € bzw. 3 % werden dort aber keinesfalls geschäftsgefährdende Größenordnungen erreicht.

Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik

In der Warengruppe Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik beläuft sich die im Zuge der Projektrealisierung zu erwartende Umsatzleistung auf maximal rd. 1,9 Mio. €, die im Wesentlichen von den alternativen Nutzungsbausteinen großflächiger Möbelfachmarkt (z.B. Dänisches Bettenlager), großflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Hammer, Tedox), kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Depot, NanuNana), Multisortimenter (z.B. Thomas Philipps) und kleinflächiger Nonfood-Discounter (z.B. Action, Tedi) erwirtschaftet wird. Da eine gleichzeitige Realisierung dieser Nutzungsalternativen aber sehr unwahrscheinlich ist, werden die tatsächlich ausgelösten sortimentsbezogenen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen.

Im unterstellten Prognoseansatz wird mit insgesamt rd. 1,2 Mio. € der Großteil der prognostizierten Umsatzzumverlagerungen innerhalb der Stadt Hamm stattfinden und hier mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 8 % einhergehen. Dabei ist festzuhalten, dass sich insbesondere für die beiden im

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

nahegelegenen Nebenzentrum Herringen ansässigen Nonfood-Discounter Action und Tedi die lokale Wettbewerbssituation durch die geplante Einzelhandelsentwicklung deutlich verschärft, im Zuge dessen sich Umverteilungen von rd. 0,3 Mio. € bzw. sortimentsbezogene Umverteilungsquoten von > 30 % einstellen werden. Wenngleich beide Anbieter über ein breites Sortimentsangebot verfügen, ist der dauerhafte Verbleib von zwei Nonfood-Discountern im Nebenzentrum Herringen angesichts der hohen Umverteilungen in diesem jeweils relativ umsatzstarken Teilsegment gefährdet. Allerdings verfügt das Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen aktuell über kein entsprechendes Angebot. Die lokale Bevölkerung ist daher aktuell gezwungen, auf umliegende Angebote (u.a. Nebenzentrum Herringen) auszuweichen. Nach Projektrealisierung werden beide im Hammer Westen gelegene Nebenzentren dann voraussichtlich über jeweils einen „eigenen“ Anbieter verfügen, sodass die räumliche sortimentsbezogene Angebotsstruktur in diesem städtischen Teilraum insgesamt betrachtet sogar besser als derzeit ausfällt.

Neben den Angeboten im Hammer Westen werden auch die im Stadtzentrum von Hamm ansässigen Wettbewerber (rd. 0,2 Mio. €) von Umsatzeinbußen betroffen sein – mit maximalen Umverteilungsquoten von rd. 8 % (Stadtzentrum) nehmen diese aber keine geschäftsgefährdende Größenordnungen ein. Der überwiegende Teil der stattfindenden Umsatzumverteilungen bezieht sich auf die an den Ergänzungsstandorten (u.a. Möbel Höffner/ Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum, Möbel Boss/ Ergänzungsstandort Heessener Str./ Ahlener Str.) bzw. in sonstigen Lagen (u.a. Action/ Werler Str.) ansässigen Wettbewerber und geht dort mit sortimentsbezogenen Umsatzumverlagerungen von rd. 8 – 10 % einher. Da es sich bei Haushaltswaren / GPK allerdings zumeist um im Randsortiment vorgehaltene Angebote handelt, die im Regelfall nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz einnehmen, sind Betriebsgefährdungen durchgängig nicht zu erwarten.

Auch in der Nachbarkommune Bergkamen werden sich Wettbewerbseffekte einstellen, die sich auf insgesamt rd. 0,2 Mio. € belaufen und sich neben dem Randsortiment von Poco (Rünther Str.) und dem Angebot im östlichen Hauptzentrum (u.a. Kaufhaus Schnückel, Tedi, Kik) auch auf die An der Bumannsburg ansässige Centershop-Filiale sowie das Randsortiment des Gartencenters Röttgen (Sonstige Lage) beziehen. Insgesamt ergeben sich absolut betrachtet aber nur geringe absolute Größenordnungen, die standortbezogen mit Umverteilungsquoten zwischen 8 % und 10 % einhergehen.

Daneben sind auch in den Innenstädten von Kamen, Unna und Werne umfassende Angebotsstrukturen vorzufinden, die von Umverteilungen von 0,1 Mio. € und weniger betroffen sein werden. Die Umverteilungsquoten werden hier bereits deutlich niedriger ausfallen und sich auf 5 % bis maximal 8 % belaufen.

Die sonstigen Umverteilungen beziehen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, die die Warengruppe im Randsortiment führen. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind für diese Anbieter jedoch keinesfalls Umsatzumverteilungen in betriebsgefährdender Größenordnung zu erwarten.

Haus- und Heimtextilien

Bei Haus- und Heimtextilien ist eine maximale Umsatzleistung von rd. 0,9 Mio. € prognostiziert worden, die sich ebenfalls auf die alternativen Nutzungsbausteine großflächiger Möbelfachmarkt (z.B. Dänisches Bettenlager), großflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Hammer, Tedox), kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt (z.B. Depot, NanuNana), Multisortimenter (z.B. Thomas Philipps) und kleinflächiger Nonfood-Discounter (z.B. Action, Tedi) verteilt.

Angebotsseitig ist festzuhalten, dass in der Stadt Hamm die mit Abstand größten Verkaufsflächenanteile auf die Randsortimente der an den Ergänzungsstandorten gelegenen Möbel- und Einrichtungsmärkte (u.a. Möbel Höffner, Hammer, Tedox) entfallen, während in den zentralen Versorgungsbereichen nicht einmal 20 % der gesamtstädtisch vorhandenen Verkaufsfläche vorhanden ist. Bei letzteren verfügt das Hammer Stadtzentrum mit etwa 600 m² über den höchsten Besatz, wenngleich dieser durch die Schließung der Kaufhof-Filiale und den hierdurch induzierten Wegfall der entsprechenden Teilflächen (rd. 350 m²) deutlich reduziert worden ist.⁴⁷

Demzufolge werden sich die höchsten Umsatzumverteilungen auch gegenüber den an den dezentralen Ergänzungsstandorten ansässigen Betriebe beziehen und dort mit Umsatzeinbußen von insgesamt rd. 0,5 Mio. € bzw. rd. 7 % (Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum) bis rd. 8 % (Ergänzungsstandort Römerstraße) einhergehen.

Gegenüber der Innenstadt von Hamm werden sich die Umsatzumverlagerungen auf rd. 0,1 Mio. € belaufen und mit einer Umverteilungsquote von rd. 7 % korrespondieren.

Außerhalb der Stadt Hamm sind lediglich gegenüber dem an der Rünther Straße in Bergkamen ansässigen Poco-Markt sowie den beiden Innenstädten von Bergkamen und Kamen noch quantifizierbare Umverlagerungen festzustellen. Mit jeweils < 0,1 Mio. € nehmen diese aber nur geringe Größenordnungen ein.

Zudem ist auch bei dieser Warengruppe noch einmal auf den sich aus dem gewählten Prognoseansatz ergebenden Mehrumsatz hinzuweisen, sodass die tatsächlichen Umverlagerungen nochmals geringer als vorab aufgeführt ausfallen werden.

⁴⁷ Von dem Wegfall der größten innerstädtischen Angebotsfläche werden insbesondere die ebenfalls im Stadtzentrum gelegenen Anbieter (u.a. Woolworth, Stoffe Werning, Kodi, Kik) umsatzseitig profitiert haben, für die sich die lokale Wettbewerbssituation im Zuge der Kaufhof-Schließung merklich entspannt hat.

Bettwaren

Im Teilsegment Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten) ist eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 0,8 Mio. € prognostiziert, die vor allem auf den rd. 1.000 m² großen Möbelfachmarkt⁴⁸ bzw. einen ergänzenden Matratzen-Fachmarkt entfällt.

Mit insgesamt rd. 0,5 Mio. € wird der überwiegende Teil des zu erwartenden Umsatzes zu Umverlagerungen innerhalb der Stadt Hamm führen und hier insbesondere die an den dezentralen Ergänzungsstandorten Römerstraße (Dänisches Bettenlager, Hammer, Matratzen Concord) und Heesener / Ahleener Straße (Hammer) sowie Möbelkompetenzzentrum (Möbel Höffner) ansässigen Hauptwettbewerber betreffen. Bei sortimentsbezogenen Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 10 % ist aber keiner der dort ansässigen, seit vielen Jahren in die lokale Angebotsstrukturen eingebetteten Betriebe in seinem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet.

Daneben sind auch am rd. 12 km entfernt gelegenen Sonderstandort „Zollpost“ im benachbarten Mittelzentrum Kamen mit einer Filiale des Dänischen Bettenlagers sowie Matratzen Concord zwei direkte Wettbewerber vorzufinden, die mit rd. 0,1 Mio. € etwa 8 – 9 % ihres Umsatzes verlieren werden. Aufgrund der attraktiven Verbundlage der beiden Anbieter sind aber auch hier keine Betriebsaufgaben zu erwarten. Gleiches gilt für den Anbieter Dänisches Bettenlager im Hauptzentrum von Bergkamen, der von Umsatzeinbußen von maximal rd. 6 % tangiert wird sowie die Filiale von Matratzen Concord am dezentralen Sonderstandort An der Bummansburg in Bergkamen. Untergeordnet beziehen sich die ausgelösten Umverlagerungseffekte auch auf die entsprechenden Teilsortimente der umliegenden, zum Teil regional bedeutsamen Möbelhäuser.

Elektrowaren

Die Prognoserechnungen lassen bei Elektrowaren einen Gesamtumsatz von rd. 5,4 Mio. € erwarten, der zum Großteil auf den alternativ geplanten, rd. 1.000 m² großen Elektrofachmarkt entfällt.

Die sortimentsbezogenen Umverteilungen werden sich demzufolge auch vor allem auf relativ wenige systemgleiche Wettbewerber beziehen. Innerhalb der Stadt Hamm sind hierbei insbesondere die im Stadtzentrum ansässigen Anbieter Saturn, Berlet und EP Raschka zu nennen, die gemeinsam Umsatzeinbußen in Höhe von rd. 2,4 Mio. € bzw. durchschnittlich rd. 7 % hinzunehmen haben. Der im Nahversorgungszentrum Hammer Süden / Werler Straße ansässige Anbieter Expert Rinsche wird wie der im Stadtteilzentrum Herringen ansässige Spezialist „Radio Rose“ ebenfalls von Umsatzverschiebungen tangiert, die mit rd. 6 % aber bereits etwas geringer ausfallen.

⁴⁸ z.B. Dänisches Bettenlager

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

Mit 0,5 Mio. € bzw. 0,6 Mio. € werden zudem die in Bergkamen an der Bummansburg (Berlet) bzw. in der Kamener City (Euronics XXL Brumberg) ansässigen Hauptwettbewerber von Umsatzverlagerungen betroffen. Diese nehmen mit maximal 5 – 6 % aber keine geschäftsgefährdende Größenordnungen ein.

Die Umsatzumverlagerungen gegenüber weiter entfernt gelegenen Wettbewerbern (u.a. Berlet/ Unna; Expert Steinkuhl/ Innenstadt Werne) fallen mit rd. 3 – 4 nochmals geringer aus.

Damit werden durch das Planvorhaben im Teilsegment Elektrowaren keine Umsatzumverlagerungen ausgelöst, die den Rückzug einer der im Untersuchungsraum ansässigen Anbieter nach sich ziehen werden.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass mit der Neuansiedlung auch ein Teil der Kaufkraft zurückgeholt wird, der bisher in den Onlinehandel abfließt.

Bau- und Heimwerkerbedarf

Im Baumarktsegment ist eine Umsatzgröße von maximal 1,5 Mio. € zu erwarten, die im Wesentlichen auf das alternativ geplante Baumarktkleinflächenkonzept entfällt.

Seine größten Wettbewerbsbeziehungen wird dieses mit dem gerade einmal rd. 4 km entfernt gelegenen Toom-Baumarkt am Ergänzungsstandort Dortmunder Straße aufweisen und dort Umsatzeinbußen von rd. 0,5 Mio. € bzw. rd. 8 % auslösen. Auch für den in einer Fahrzeit von rd. 9 – 10 Pkw-Minuten alternativ zu erreichenden Hellweg-Baumarkt an der Östingstraße wird das Planvorhaben mit Umsatzeinbußen einhergehen und sich auf rd. 0,2 Mio. € bzw. 5 % belaufen.

Weiter entfernt gelegene Wettbewerber – sowohl im Stadtgebiet von Hamm als auch in Umlandkommunen – werden bereits von deutlich geringeren Umsatzverschiebungen betroffen sein, die sich auf maximal 1 – 2 % belaufen. Größenordnungen, die den wirtschaftlichen Bestand einer der Anbieter gefährden werden demnach durchgehend nicht erreicht. Zudem belegen alle relevanten Marktteilnehmer Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Bodenbeläge, Farben / Lacke

Für das Sortiment Bodenbeläge, Farbe, Lacke wird eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 1,0 Mio. € prognostiziert, die vor allem auf das entsprechende Teilsortiment des alternativ zu untersuchenden Einrichtungsfachmarkts entfällt.

Mit rd. 0,7 Mio. € wird der Großteil der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen innerhalb der Stadt Hamm stattfinden und sich hier vor allem auf die durchgängig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässigen Wettbewerber Toom (Ergänzungsstandort Dortmunder Straße), Hellweg (Sonstige Lage Hamm) und Obi (Ergänzungsstandort Sachsenweg), Tedox (Ergänzungsstandort Römerstraße) sowie die

beiden Hammer-Filialen (Ergänzungsstandort Römerstraße / Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße) beziehen. Hierbei nehmen die standortbezogenen Umverlagerungen Größenordnungen von rd. 5 – 8 % ein.

Die einzelbetrieblich feststellbaren Umsatzumverlagerungen gegenüber Anbieter in umliegenden Kommunen fallen ebenfalls gering aus und beziehen sich durchgehend auf außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Wettbewerber (u.a. Globus / Am Roggenkamp in Bergkamen; MäX / Kamen Karree). Die sortimentsbezogenen Umverteilungsquoten belaufen sich hier auf maximal 3 – 7 %, sodass betriebsgefährdende Größenordnungen durchgehend ausgeschlossen werden können.

Pflanzen / Gartenbedarf

Die im Zuge der Projektrealisierung zu erwartende sortimentsbezogene Umsatzgröße beläuft sich auf rd. 0,6 Mio. € und bezieht sich vor allem auf die Teilflächen des alternativ zu betrachtenden Multisortimenters bzw. untergeordnet auf das Angebot des Nonfood-Discounters.

Mit jeweils rd. 0,1 – 0,2 Mio. € nehmen die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nur sehr geringe Größendimensionen an und beziehen sich im Wesentlichen auf die nächstgelegenen Fachangebote im Toom Bau- und Gartenmarkt am Ergänzungsstandort Dortmunder Straße⁴⁹ und dem Hellweg-Baumarkt an der Östingstraße bzw. die Gartencenter Hesse (Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße) und Röttgen (Sonstige Lage Bergkamen). Daneben wird auch die im Stadtbezirk Pelkum ansässige „Premi-umgärtnerei Blumen Lehner“ von Umsatzeinbußen im Zuge der lokalen Wettbewerbsverschärfung betroffen. Diese fallen mit 7 – 8 % aber ebenfalls gering aus.

Sonstige Betriebe werden nur sehr untergeordnet von dem Planvorhaben tangiert

Fahrräder

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm ist für Fahrräder eine Versorgungslücke aufgezeigt worden, die sich durch das Fehlen eines größeren Fahrradfachmarktes im Stadtgebiet begründet.⁵⁰

Dieser Betriebstyp ist erst in einiger Entfernung in Dortmund (Lucky Bike, Hermannstr., rd. 3.000 m²/ B.O.C, Bornstr., knapp 2.000 m²), Münster (Lucky Bike, Robert-Bosch-Str., rd. 2.000 m² / Fahrrad XXL Hüter, Hammer Str., rd. 2.000 m²) bzw. Soest (B.O.C., Werler Landstr., rd. 1.400 m²) vorzufinden. Die Fahrzeiten aus Hamm belaufen sich bei Entfernungen zwischen rd. 28 km (Soest) bis 45 km (Lucky Bike, Dortmund) auf etwa 35 bis 40 Pkw-Minuten.

⁴⁹ Die sortimentsbezogene Umverteilungsquote von rd. 10 – 11 % relativiert sich im Bezug zum Gesamtumsatz des Bau- und Gartenmarktes weitgehend, denn dann beläuft sie sich auf gerade einmal auf rd. 1 %.

⁵⁰ Vgl. S. 158 ff.

Gleichzeitig ist mit dem Einzelhandelskonzept festgestellt worden, dass die örtlichen Fahrradhändler mit Verkaufsflächen zwischen rd. 80 m² - 650 m² als vergleichsweise klein einzuordnen und vielfach innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind.⁵¹ Durch die Anfang 2020 erfolgte Verkaufsflächenenerweiterung von Zweirad Niehues an der Weststraße sowie die für Ende August 2021 avisierte Eröffnung von Radpunk Cycles im ehemaligen Herlitz-Ladenlokal in der Bahnhofstraße, ist das Verkaufsflächenangebot innerhalb des Hammer Innenstadtzentrums zuletzt noch einmal deutlich ausgebaut worden und beläuft sich aktuell auf rd. 1.200 m².

Der im Creativ-Revier geplante Fahrradfachmarkt wird bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² eine Umsatzgröße von maximal 3,8 Mio. € erzielen, die sowohl bei den örtlichen Fahrrad Anbietern als auch den weiter entfernt gelegenen Fahrradfachmärkten mit Umsatzeinbußen einhergehen wird.

Die mit deutlichem Abstand prozentual höchsten einzelbetrieblichen Umsatzumverlagerungen werden innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen stattfinden und mit rd. 0,1 Mio. € Größenordnungen von > 25 % einnehmen. Damit ist der Rückzug des nur etwa 400 Meter vom Creativ Revier entfernt an der Kamener Straße gelegenen, deutlich kleineren Anbieters Fahrrad Schricke (rd. 100 m²) zu erwarten. Allerdings wird die sortimentsbezogene Versorgungskompetenz des Stadtteilzentrums durch den geplanten Fahrradfachmarkt – trotz zu erwartendem Rückzug von Fahrrad Schricke – perspektivisch ausgebaut.

Umsatzeinbußen zwischen 10 % - 15 % bzw. insgesamt rd. 1,2 Mio. € werden auch die im Hauptzentrum (Radpunk Cycles, Fahrrad Niehues), den Stadtteilzentren Heessen (Zweirad Niehues) und Werries (Velo City) sowie dem Nahversorgungszentrum Hammer Westen (Hollmann Fahrräder) ansässigen Anbieter zu verzeichnen haben. Angesichts der aktuell bestehenden Angebotssituation in der Stadt Hamm sind die Marktteilnehmer aber als sehr leistungsstark zu bewerten, sodass diese auch nach der Realisierung des Planvorhabens mit > 3.000 € je m² immer noch betriebstypenbezogen hohe Flächenproduktivitäten erwirtschaften werden.⁵²

Außerhalb der Stadt Hamm beziehen sich die Wettbewerbseffekte im Untersuchungsraum vor allem auf den rd. 8 km in dezentraler Lage von Bergkamen ansässigen Anbieter „AT Cycles“⁵³ und nehmen dort eine Größenordnung von rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 10 - 11 % an. Angesichts der Tatsache, dass es sich hierbei um einen seit vielen Jahren in die lokale Angebotssituation etablierten Anbieter handelt, ist aber auch hier keine durch die Projektrealisierung ausgelöste Geschäftsaufgabe zu erwarten. Weitere innerhalb des Untersuchungsraumes ansässige Anbieter werden von nochmals geringeren Umverlagerungseffekten tangiert.

⁵¹ u.a. Zweirad Niehues; RadPunk Cycles/ Hauptzentrum, Zweirad Niehues/ Stadtteilzentrum Heessen, Hollmann Fahrräder/ Nahversorgungszentrum Hammer Westen/ Wilhelmstr., Velo City/ Stadtteilzentrum Werries, Fahrrad Schricke/ Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen)

⁵² Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. S. 37. Demnach bewegt sich die Flächenproduktivität im Fahrradfachhandel bundesweit im Durchschnitt zwischen rd. 2.600 €/m² bis 3.600 €/m².

⁵³ ehemals Fahrrad Wilmes

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

Durch die Ansiedlung des ersten größeren Fahrradfachmarktes im Untersuchungsraum wird zudem eine Umorientierung der lokalen Bevölkerung stattfinden, in deren Zuge auch die weiter entfernt gelegenen Großflächenformate in Dortmund, Münster und Soest von Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 5 % werden dort aber keinesfalls geschäftsgefährdende Größenordnungen erreicht.

Gegenüber sonstigen Anbietern bzw. dem Online-Handel wird eine Umsatzgröße von rd. 0,3 Mio. € bis 0,4 Mio. € prognostiziert.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“
Abbildung 22: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in Mio. €

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
in Mio. €									
Hammer Westen, davon	9,1	1,5	10,6	2,7	0,3	2,9	11,8	1,8	13,6
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	3,8	0,2	4,0	0,4	< 0,1	0,5	4,2	0,3	4,5
Stadtteilzentrum Herringen	1,8	0,4	2,2	1,1	0,1	1,2	2,9	0,5	3,4
Nahversorgungszentrum Hammer Westen/Wilhelmstraße	1,9	0,2	2,1	1,0	0,1	1,1	2,9	0,3	3,2
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	0,8	< 0,1	0,9	< 0,1	(*)	0,1	0,9	< 0,1	0,9
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	0,5	(*)	0,5	(*)	(*)	(*)	0,5	(*)	0,5
Nahversorgungsstandort Herringerheide	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	0,1
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Pelkum	0,2	0,6	0,8	(*)	(*)	(*)	0,2	0,6	0,8
Sonstige Lage Herringen	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	0,1
Sonstiges Stadtgebiet Hamm, davon	0,8	0,3	1,1	0,1	0,3	0,4	0,9	0,6	1,5
Hauptzentrum Innenstadt	0,1	(*)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,3
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Heessen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in Mio. €								
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	< 0,1	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	< 0,1
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Römerstraße	0,3	0,1	0,4	(*)	0,10	0,1	0,3	0,2	0,5
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage	0,4	0,2	0,6	(*)	0,10	0,1	0,4	0,3	0,7
Stadt Hamm insgesamt	9,9	1,8	11,7	2,8	0,55	3,3	12,7	2,4	15,1

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in Mio. €								
Ortsmitte Bönen	0,5	0,1	0,6	0,3	< 0,1	0,4	0,8	0,2	1,0
Sonstige Lage Bönen	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	0,1
Gemeinde Bönen insgesamt	0,6	0,1	0,7	0,3	< 0,1	0,4	0,9	0,2	1,1
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	0,1	(*)	0,1	0,1	(*)	0,1	0,2	(*)	0,2
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Jahnstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich An der Bumannsburg	0,2	0,1	0,3	(*)	0,10	0,1	0,2	0,2	0,4
Standortbereich Am Roggenkamp	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	0,1
Sonstige Lage Bergkamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bergkamen insgesamt	0,4	0,1	0,5	0,1	0,10	0,2	0,5	0,2	0,7
Hauptzentrum Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Fortsetzung folgt									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
in Mio. €									
Sonstige Lage Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Kamen insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Werne insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Königsborn	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Massen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandorte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Unna insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	10,9	2,0	12,9	3,2	0,70	3,9	14,1	2,7	16,8
<i>Diffuse Umverteilung*</i>	1,2	0,2	1,4	0,3	0,10	0,4	1,5	0,3	1,8
Umverteilungen insgesamt	12,1	2,2	14,3	3,5	0,80	4,3	15,6	3,0	18,6

Fortsetzung weiterer Sortimente folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushaltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzubehör	Summe (max.)
in Mio. €																
Hammer Westen , davon	0,6	0,5	0,4	(*)	(*)	0,1	0,1	0,2	(*)	(*)	0,1	0,5	0,3	0,1	0,2	16,6
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	4,8
Stadtteilzentrum Herringen	0,2	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	3,9
Nahversorgungszentrum „Wilhelmstraße/Westen“	0,3	0,2	0,4	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	4,4
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1,0
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,6
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,5	0,3	< 0,1	(*)	0,9
Sonstige Lage Pelkum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	< 0,1	(*)	0,9
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1
Sonstiges Stadtgebiet Hamm , davon	0,3	0,8	0,4	1,3	0,3	0,1	0,6	0,9	0,7	0,5	3,4	0,6	0,4	0,3	1,5	13,4
Hauptzentrum Innenstadt	(*)	0,4	0,3	1,0	0,2	0,1	(*)	0,2	0,1	(*)	2,4	(*)	(*)	(*)	0,8	5,7
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	(*)	0,1	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3
Stadtteilzentrum Heessen	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	0,3
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	< 0,1	(*)	0,3	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	0,5
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushaltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €															
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-OstWennemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünnen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	0,4
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	0,1	< 0,1	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	0,5
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,9
Ergänzungsstandort Römerstraße	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	< 0,1	0,2	0,3	(*)	< 0,1	0,2	(*)	(*)	1,5
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	< 0,1	(*)	(*)	0,3
Sonstige Lage	0,2	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	0,1	0,1	(*)	0,6	0,3	0,1	0,1	0,4	2,7
Stadt Hamm insgesamt	0,9	1,3	0,8	1,3	0,3	0,2	0,6	1,2	0,7	0,5	3,5	1,1	0,7	0,4	1,7	3(*)
Ortsmitte Bönen	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1,1
Sonstige Lage Bönen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	0,2
Gemeinde Bönen insgesamt	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	1,2

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushaltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>	in Mio. €															
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	(*)	0,2	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	0,1	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,7
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1
Standortbereich Jahnstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3	< 0,1	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,4
Standortbereich An der Bummansburg	(*)	0,3	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	0,6	(*)	(*)	(*)	(*)	1,4
Standortbereich Am Roggenkamp	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	0,1	(*)	(*)	0,3
Sonstige Lage Bergkamen	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	0,3	0,6
Stadt Bergkamen insgesamt	0,1	0,5	0,2	(*)	(*)	(*)	0,3	0,2	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1	0,1	0,3	3,4
Hauptzentrum Kamen	(*)	0,3	0,1	(*)	< 0,1	(*)	(*)	< 0,1	< 0,1	(*)	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)	1,1
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	0,1
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	0,4
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	0,1	(*)	0,2
Sonstige Lage Kamen	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2
Stadt Kamen insgesamt	0,1	0,3	0,2	(*)	0,1	0,2	(*)	0,2	0,1	0,1	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	2,0
Hauptzentrum Werne	(*)	0,1	0,1	0,3	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	(*)	< 0,1	0,7
Sonstige Lage Werne	0,1	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	< 0,1	0,1	(*)	(*)	0,4
Stadt Werne insgesamt	0,1	0,2	0,1	0,3	(*)	(*)	(*)	< 0,1	(*)	< 0,1	0,1	< 0,1	0,1	(*)	< 0,1	1,1

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreib- waren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK* / Haushalts- waren	Haus- und Heim- textilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwer- kerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahr- radzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>																
	in Mio. €															
Hauptzentrum Unna	-	0,2	< 0,1	0,5	-	< 0,1	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,9
Stadtteilzentrum Königsborn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtteilzentrum Massen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungsstandort Hemmerde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundversorgungsstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	0,3
Sonstige Lage Unna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadt Unna insgesamt	-	0,2	< 0,1	0,5	-	< 0,1	-	0,1	-	-	0,3	-	-	-	-	1,2
Untersuchungsraum gesamt	1,2	2,5	1,3	2,1	0,4	0,4	0,9	1,6	0,8	0,8	5,0	1,4	0,9	0,6	2,2	38,8
<i>Diffuse Umverteilung**</i>	0,1	0,4	0,2	0,5	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,3	< 0,1	< 0,1	0,4	0,1	0,1	< 0,1	1,7	6,2
Umverteilungen gesamt	1,4	2,9	1,5	2,6	0,5	0,5	1,0	1,9	0,9	0,8	5,4	1,5	1,0	0,6	3,8	45,0

* GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 ** bei Fahrrädern inkl. Fachmärkte in Dortmund, Münster und Soest (insg. rd. 1,4 Mio. € bzw. rd. 5 %)
 (*) keine Angabe (Werte kleiner 0,05 Mio. €)
 auf 5 m² gerundete Werte
 Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“
Abbildung 23: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in %

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
	in %								
Hammer Westen , davon	9	1	10	17	2	18	10	1	11
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	23	1	24	27	3	30	23	1	24
Stadtteilzentrum Herringen	8	2	9	17	2	18	10	2	11
Nahversorgungszentrum Hammer Westen/Wilhelmstraße	5	1	5	18	2	20	7	1	7
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	14	1	15	10	(*)	10	14	1	15
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	16	1	17	10	(*)	10	16	1	17
Nahversorgungsstandort Herringerheide	4	(*)	4	(*)	(*)	(*)	3	(*)	3
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Pelkum	5	15	20	-	-	-	5	15	20
Sonstige Lage Herringen	4	(*)	4	(*)	(*)	(*)	3	(*)	3
Sonstiges Stadtgebiet Hamm , davon	(*)	(*)	(*)	(*)	1	1	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Innenstadt	(*)	(*)	(*)	1	1	1	(*)	(*)	1
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Heessen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>								
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	2	(*)	2	(*)	(*)	(*)	2	(*)	2
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ergänzungsstandort Römerstraße	1	(*)	2	(*)	4	4	1	1	2
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage	1	(*)	q	(*)	2	2	(*)	(*)	1
Stadt Hamm insgesamt	3	1	3	4	1	5	3	1	3

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>								
Ortsmitte Bönen	2	(*)	2	7	1	9	2	(*)	3
Sonstige Lage Bönen	2	(*)	2	(*)	(*)	(*)	2	(*)	2
Gemeinde Bönen insgesamt	2	(*)	2	7	1	8	2	(*)	3
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	1	(*)	1	3	(*)	3	1	(*)	1
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Jahnstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich An der Bummansburg	1	1	2	(*)	3	3	1	1	2
Standortbereich Am Roggenkamp	1	(*)	1	(*)	(*)	(*)	1	(*)	1
Sonstige Lage Bergkamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bergkamen insgesamt	(*)	(*)	1	1	1	2	1	(*)	1
Hauptzentrum Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
<i>Fortsetzung folgt</i>									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>								
Sonstige Lage Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Kamen insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Werne insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Königsborn	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Massen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandorte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Unna insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	2	(*)	2	3	1	3	2	(*)	2
<i>Diffuse Umverteilung*</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>	<i>./.</i>
Umverteilungen insgesamt	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.

Fortsetzung weiterer Sortimente folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreib- waren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushalts- waren	Haus- und Heim- textilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heim- werkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahr- radzubehör	Summe (max.)
	in %															
Hammer Westen , davon	15	5	9	(*)	2	4	2	14	(*)	(*)	2	6	3	7	12	8
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	5	7	(*)	(*)	(*)	3	(*)	6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	27	16
Stadtteilzentrum Herringen	22	8	(*)	(*)	3	2	(*)	33	(*)	(*)	3	(*)	(*)	(*)	(*)	10
Nahversorgungszentrum „Wilhelmstraße/Westen“	14	5	10	(*)	2	7	(*)	7	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	10	6
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	7	(*)	(*)	(*)	2	2	(*)	7	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	9
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	11	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	14
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	3
Nahversorgungsstandort Westenheide	-	-	-	-	-	-	-	(*)	-	-	-	-	-	-	-	4
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	-	-	(*)	(*)	-	3	7	(*)	(*)	-	8	5	8	(*)	4
Sonstige Lage Pelkum	-	(*)	-	(*)	(*)	-	(*)	8	(*)	-	3	(*)	(*)	8	-	8
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	11	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	3
Sonstiges Stadtgebiet Hamm , davon	5	1	3	10	3	2	1	8	6	7	5	3	4	1	12	2
Hauptzentrum Innenstadt	(*)	1	4	19	6	4	(*)	8	7	(*)	7	(*)	(*)	(*)	15	3
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	4	2	3	(*)	2	4	(*)	3	(*)	(*)	4	(*)	(*)	(*)	(*)	1
Stadtteilzentrum Heessen	3	1	(*)	(*)	2	2	(*)	5	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	15	1
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	-	-	3	(*)	(*)	(*)	(*)	-	(*)	(*)	-	-	-	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	1	(*)	15	3	2	(*)	8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	13	1
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	5	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	-	-	(*)	(*)	(*)	(*)	6	-	-	-	-	1
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	-	-	-	(*)	-	-	(*)	-	-	-	-	-	-	-	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreib- waren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushalts- waren	Haus- und Heim- textilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heim- werkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahr- radzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>															
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	-	(*)	-	-	(*)	-	-	-	-	-	-	-	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	-	-	-	-	-	-	(*)	-	-	-	-	-	-	-	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	-	-	-	-	(*)	-	-	(*)	-	-	-	-	-	-	-	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünnen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	10	(*)	-	(*)	(*)	-	(*)	8	(*)	-	-	-	-	2	-	3
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	-	-	-	(*)	-	-	10	9	7	8	-	(*)	6	-	-	7
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	-	-	-	-	-	-	1	8	8	8	5	-	(*)	-	-	2
Ergänzungsstandort Römerstraße	(*)	4	(*)	(*)	3	2	8	10	8	10	(*)	5	8	(*)	(*)	3
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	3	(*)	(*)	8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	-	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	(*)	-	-	(*)	(*)	(*)	-	-	2	2	(*)	9	2
Sonstige Lage	7	1	(*)	(*)	1	2	0	9	5	4	3	4	2	2	9	1
Stadt Hamm insgesamt	8	1	4	9	2	3	1	8	5	7	5	4	4	2	12	3
Ortsmitte Bönen	3	4	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2
Sonstige Lage Bönen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	9	2
Gemeinde Bönen insgesamt	2	3	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	9	2

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreibwaren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK*/ Haushaltswaren	Haus- und Heimtextilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahrradzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>	in %															
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	3	2	6	(*)	(*)	(*)	(*)	8	8	6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	-	6	(*)	-	(*)	(*)	-	(*)	(*)	(*)	(*)	-	-	-	-	2
Standortbereich Jahnstraße	4	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	3	10	7	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1
Standortbereich An der Bummansburg	7	5	5	-	(*)	(*)	(*)	6	(*)	9	5	(*)	(*)	(*)	(*)	3
Standortbereich Am Roggenkamp	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1	4	(*)	(*)	1
Sonstige Lage Bergkamen	7	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	9	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2	11	3
Stadt Bergkamen insgesamt	5	3	5	(*)	(*)	(*)	3	7	5	4	4	1	3	1	9	2
Hauptzentrum Kamen	(*)	3	7	(*)	3	(*)	(*)	6	8	(*)	4	(*)	(*)	(*)	(*)	2
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	4	1
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	-	(*)	2	(*)	(*)	(*)	8	(*)	2	(*)	(*)	(*)	1
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	-	(*)	(*)	-	(*)	3	(*)	2	-	-	7	1	-	(*)
Sonstige Lage Kamen	8	(*)	4	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	-	(*)	(*)	2
Stadt Kamen insgesamt	3	2	5	(*)	3	2	(*)	4	1	4	4	1	2	1	3	1
Hauptzentrum Werne	(*)	1	4	16	(*)	(*)	-	8	(*)	(*)	2	(*)	-	(*)	7	1
Sonstige Lage Werne	6	4	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	3	(*)	2	3	(*)	(*)	1
Stadt Werne insgesamt	6	1	4	15	(*)	(*)	(*)	5	(*)	3	2	2	3	(*)	5	1

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Heimtierbedarf	Bekleidung	Schuhe	Sport / Camping	Papier-/ Schreib- waren	Spielwaren/ Hobby	Möbel	GPK* / Haushalts- waren	Haus- und Heim- textilien	Bettwaren/ Matratzen	Elektrowaren	Bau- und Heimwer- kerbedarf	Farben, Tapeten, Bodenbeläge	Pflanzen/ Gartenbedarf	Fahrräder/ Fahr- radzubehör	Summe (max.)
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>															
Hauptzentrum Unna	(*)	(*)	1	9	(*)	1	(*)	5	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	1
Stadtteilzentrum Königsborn	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Massen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandorte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Unna insgesamt	(*)	(*)	1	4	(*)	1	(*)	1	(*)	(*)	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	6	1	4	7	2	2	1	6	4	5	4	2	3	1	9	2
<i>Diffuse Umverteilung**</i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>	<i>./. </i>
Umverteilungen gesamt	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./. 	./.
* GPK = Glas, Porzellan, Keramik (*) keine Angabe (Werte kleiner 0,05 % Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich																

6.2.3 Zusammenfassende Gesamtbetrachtung und konzeptionelle Schlussfolgerungen

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ist zunächst davon auszugehen, dass sich die mit der Projektrealisierung einhergehenden Wettbewerbseffekte in den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** vor allem auf den lokalen Einzelhandel beziehen und hierbei im Wesentlichen von den Betrieben der Nahversorgungskomponente ausgelöst werden.

Dabei ergeben sich innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen so hohe Umsatzumverlagerungen, dass ein Abschmelzen des westlichen Standortverbundes zu Gunsten des am östlichen Ende gelegenen Planstandortes wahrscheinlich ist. Denn die hier ansässigen Betriebe Edeka und Aldi werden einzelbetrieblich mit etwa 20 - 25 % (Aldi) bzw. > 30 % (Edeka) von sehr hohen Umsatzrückgängen betroffen sein.

In der Summe wird die nahversorgungsbezogene Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch den Marktzutritt der größeren und als attraktiver zu bewertenden Anbieter jedoch gestärkt, insbesondere wenn für die Altstandorte Leerstände und damit einhergehende städtebauliche Missstände vermieden werden können.

Darüber hinaus werden aber auch die beiden Lebensmittelmärkte in Selmigerheide und Alt-Pelkum hohe Umsatzeinbußen zu verzeichnen haben, die sich unter Berücksichtigung der durch die optionalen Nutzungen zusätzlich ausgelösten Umsatzumverlagerungen einzelbetrieblich auf bis zu 18 % bzw. 19 % belaufen. Der Rückzug einer der beiden Nahversorger würde ohne eine – potenziellseitig als unwahrscheinlich anzusehende – Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt vergleichbarer Dimension und Leistungsfähigkeit die derzeit flächendeckende wohnortnahe Versorgung in den betroffenen Teilräumen spürbar beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden sich zwar auch hohe Umverteilungen gegenüber den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen „Stadtteilzentrum Herringen“ und „Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/ Westen“ einstellen. Diese werden nach Einschätzung der Gutachter aber keine Größendimension annehmen, dass sich einer der dort ansässigen Wettbewerber vom Markt zurückziehen wird.

Dies gilt ausdrücklich auch für die beiden Drogeriemärkte, die trotz hoher einzelbetrieblicher Umsatzeinbußen zukünftig auch weiterhin rentabel betrieben werden können, maßgeblich da beide aktuell in hohem Maße von dem bestehenden Versorgungsdefizit in Pelkum profitieren. Damit stellt sich der geplante Drogeriemarkt nicht nur als städtebaulich verträglich sondern auch versorgungsstrukturell sinnvoll dar, denn das Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen ist bislang das einzige Nebenzentrum in der Stadt Hamm ohne entsprechendes Fachangebot.

Für den Fall, dass es sich bei dem neu geplanten Lebensmitteldiscounter um die Verlagerung des bislang am Grundversorgungsstandort Alt-Pelkum ansässigen Lidl-Markt handeln sollte ist zunächst davon auszugehen, dass dieser den überwiegenden Teil seiner derzeit erwirtschafteten Umsatzleistung mit an den Neustandort nehmen wird.

Im Zuge dessen reduzieren sich zwar die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber sonstigen Standorten deutlich, allerdings übernimmt der Angebotsstandort in Alt-Pelkum wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion und ist daher im aktuell fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm explizit als „zu sichernder Grundversorgungsstandort“ vorgesehen.

Eine Nachfolgenutzung durch einen adäquaten Lebensmittelmarkt ist angesichts der dort lebenden Bevölkerung (rd. 3.770 Ew.) sowie der massiven Angebotsverdichtung im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen nicht zu erwarten.

Ein ersatzloser Wegzug dieses für die Nahversorgung bedeutsamen Lebensmittelmarktes würde daher nicht nur den selbstauferlegten „Spielregeln“ des kommunalen Einzelhandelskonzepts widersprechen sondern auch als negative Auswirkung auf die wohnortnahe Versorgung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten sein.

Für den alternativ geplanten **Getränkemarkt** konnte aufgezeigt werden, dass sortimentsbezogen hohe Umverteilungen gegenüber dem dezentral im Stadtbezirk Pelkum gelegenen Anbieter ausgelöst werden und faktisch zu einer – städtebaulich zu begrüßenden – Verlagerung des Angebotsformats in das Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen führen werden.

Für die Nutzungsoptionen **Möbel- und Matratzenfachmarkt**, groß- bzw. kleinflächige **Einrichtungsfachmärkte** sowie ein **Baumarkt-Kleinflächenkonzept** sind keine Umsatzumverlagerungen in geschäftsfährdenden Größenordnungen zu erwarten, sodass diese in den vorgeschlagenen Größendimensionen als potenzielle Nutzungen weiterverfolgt werden können.

Im Zuge der Ansiedlung eines rd. 1.500 m² **Fahrradfachmarktes** ist mit der Schließung des kleinteiligen Anbieters im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen als Folge der Angebotsausweitung im CreativRevier zu rechnen. Letztlich wird die sortimentsbezogene Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch den Marktzutritt des größeren Anbieters jedoch merklich gestärkt. Darüber hinaus ergeben sich zwar hohe Umverteilungen insbesondere gegenüber dem in der Stadt Hamm ansässigen Bestand, voraussichtlich aber ohne weitere Betriebsaufgaben auszulösen. Zudem wird durch die Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts eine gesamtstädtisch vorhandene Angebotslücke geschlossen und es werden bestehende Kaufkraftabflüsse reduziert.

Die ermittelten Umverteilungsquoten der **Bekleidungsfachmärkte/** des Bekleidungsfachmarktes mit insgesamt maximal 1.200 m² ergeben durchgehend keine Größenordnungen, aus denen sich Betriebsaufgaben ableiten lassen. Aufgrund der deutlich höheren Lagegunst am Planstandort könnte allerdings eine Verlagerung des bislang einzigen Bekleidungsfilialisten im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen vom aktuellen Standort am Marktplatz in das CreativRevier erfolgen.

Auch der alternativ untersuchte **Schuhfachmarkt** wird keine städtebaulich negativen Auswirkungen in der Stadt Hamm bzw. den Umlandkommunen auslösen. Vielmehr stellt dieser eine sinnvolle Abrundung des im Stadtteilzentrum vorgehaltenen Angebotes dar, insbesondere da bislang kein Schuhanbieter vorhanden ist.

Die im Zuge von einem **Multisortimenter** bzw. **Nonfood-Discounter** ausgelösten Wettbewerbseffekten weisen angesichts der vorgehaltenen Sortimentsstruktur eine breite Streuung auf und stehen daher mit einer Vielzahl an Wettbewerbern in Konkurrenz. Im Zuge dessen bewegen sich die einzelbetrieblichen Umverlagerungen generell auf niedrigem Niveau. Lediglich im nahegelegenen Stadtteilzentrum Herzingen fokussieren sich die ausgelösten Wettbewerbseffekte auf die dort ansässigen Nonfood-Discounter,

sodass der zeitgleiche Fortbestand beider Anbieter nicht dauerhaft gewährleistet ist – angesichts der prognostizierten Umverlagerungen der Verbleib eines Nonfood-Discounters aber gesichert ist.⁵⁴ Bei der Bewertung ist zudem zu berücksichtigen, dass derzeit kein entsprechendes Angebot im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen vorzufinden ist. Zukünftig werden dann beide Nebenzentren im Hammer Westen über jeweils (mindestens) einen Anbieter verfügen.

Für den alternativ untersuchten **Tierfutterfachmarkt** ist maßgeblich aufgrund der standortseitigen Nachteile von Fressnapf im Stadtteilzentrum Herringen angesichts der prognostizierten Umverteilungsquoten eine Verlagerung des Anbieters in das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich. Damit würde sich die entsprechende Versorgungsfunktion im Stadtteilzentrum Herringen zukünftig im Wesentlichen auf die Randsortimente der örtlichen Lebensmittelmärkte bzw. des Drogeriemarktes beschränken, während das Angebot im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen entsprechend ausgebaut wird. Da der Tierfachmarkt im CreativRevier aber deutlich größer sein wird, wäre die Versorgungsqualität im Hammer Westen insgesamt betrachtet sogar besser als derzeit. Darüber hinaus kommt der rd. 400 m² großen Fressnapf-Filiale innerhalb des Nebenzentrums Herringen kein derartiges städtebauliches Gewicht zu, als dass der Rückzug des Anbieters die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums in Gänze gefährden wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das derzeit belegte Ladenlokal mit Rewe und Action zwei kundenfrequenzstarke Nachbarn aufweist und damit kein langfristiger Leerstand zu erwarten ist.

Das Sportangebot im Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf die innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhandenen Angebote, die im Zuge der Ansiedlung eines **Sportfachmarktes** von Umsatzumverteilungen von 16 % (Werne) bis 19 % (Innenstadt Hamm) betroffen sein werden. Betriebsaufgaben der für die Angebotsstruktur der jeweiligen Zentren bedeutsamen Anbieter sind angesichts der hohen Wettbewerbseffekte nicht auszuschließen.

Demgegenüber löst die Ansiedlung eines **Elektro-Fachmarkts** keine Umsatzumverlagerungen aus, die den Rückzug einzelner Anbieter erwarten lässt.

Zusammenfassend ist damit zunächst festzuhalten, dass der Großteil der untersuchten Nutzungen keine bzw. städtebaulich vertretbare (z.B. Tierfutter, Nonfood-Discounter) Auswirkungen auslösen wird. Im Falle des alternativ untersuchten Getränkemarktes käme es im Falle einer Betriebsaufgabe sogar zu einer faktischen Verlagerung von einem bislang dezentral gelegenen Standort in einen zentralen Versorgungsbereich. Demgegenüber werden insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel sowie bei Sportwaren durch die konkret abgeprüften Nutzungen derart hohe Umverteilungen ausgelöst werden, dass städtebaulich relevante Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Vor diesem Erkenntnisgewinn folgt zunächst die Handlungsempfehlung, zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche von der Ansiedlung eines Sportfachmarktes abzusehen.

⁵⁴ Zumal die am CreativRevier vorgesehene Fläche für den Nonfood-Discounters mit maximal rd. 1.000 m² nicht ausreicht, um beide Anbieter aufzunehmen.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Darüber hinaus soll in einer zweiten Prognoserechnung für die Nahversorgungskomponente überprüft werden, welche Wettbewerbseffekte ausgelöst, sofern auf die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters verzichtet wird.

In Bezug auf die zu erwartenden Umsatzleistungen ist hierbei Folgendes zu berücksichtigen:

- Beim **Drogeriemarkt** gilt, dass für diesen bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen auch die Umsatzprognose von maximal rd. 4 Mio. € weiterhin Bestand hat.
- Für den rd. 1.800 m² großen **Supermarkt** wird sich durch den Wegfall des zusätzlichen Lebensmitteldiscounters die standortinterne Wettbewerbsintensität hingegen entspannen, was mit einem Anstieg der prognostizierten Umsatzleistung von rd. 10 % einhergehen wird.
Damit wird sich der Umsatz des geplanten Supermarktes auf rd. 8,0 Mio. € belaufen, davon rd. 7,5 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Abbildung 24: Umsatzerwartung in Mio. € („Worst-Case“) – Nahversorgungskomponente Variante 2

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Randsortimente ⁵⁵	Umsatz insgesamt
in Mio. €				
Supermarkt	7,1	0,5	0,4	8,0
Discounter	-	-	-	-
Drogeriemarkt	0,6	2,6	0,8	4,0
Summe	7,7	3,1	1,2	12,0

BBE-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Demnach beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz in dieser Variante auf insgesamt rd. 10,8 Mio. €, was gegenüber der Ursprungsplanung mit einem Umsatzrückgang von fast 5 Mio. € einhergeht. In der Konsequenz werden in diesem Szenario auch dementsprechend geringere Wettbewerbseffekte ausgelöst.

Durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters beziehen sich die ausgelösten Umsatzumverlagerungen hierbei vor allem auf die relevanten Vollsortimenter und Drogeriemärkte, während die Umsatzeinbußen bei den umliegenden Lebensmitteldiscountern spürbar absinken.

Mit durchschnittlich rd. 17 %⁵⁶ bis 19 %⁵⁷ finden auch in dieser Variante die mit Abstand höchsten prozentualen Wettbewerbseffekte innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen statt und beziehen sich hier vor allem auf den ortsansässigen Edeka-Supermarkt. Für diesen werden sich weiterhin hohe

⁵⁵ Supermarkt: v.a. Tiernahrung, Haushaltswaren, Papier-/ Schreibwaren, Bastelartikel, Bücher/ Zeitschriften
Drogeriemarkt: v.a. Tiernahrung, Haushaltswaren, Kerzen, Papier-/ Schreibwaren, Schulartikel

⁵⁶ nur Nahversorgungskomponente

⁵⁷ inkl. Optionale Nutzungen

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

einzelbetriebliche Umsatzeinbußen von über 30 % einstellen, während die beiden Lebensmitteldiscounter nur untergeordnet von Umsatzumverlagerungen tangiert werden.

Auch die beiden an den umliegenden Grundversorgungsstandorten Alt-Pelkum und Selmigerheide ansässigen Lebensmitteldiscounter werden in dieser Planungsvariante von deutlich geringeren Umsatzeinbußen betroffen, die mit maximal 5 % bis 6 % keine geschäftsgefährdenden Größenordnungen annehmen.

Darüber hinaus erreichen auch die Umverlagerungsquoten gegenüber dem Stadtteilzentrum Herringen sowie dem Nahversorgungszentrum Hammer Westen mit maximal rd. 5 % bis 9 % keine kritischen Größenordnungen. Die durch die geänderte Nahversorgungskomponente ausgelösten Umverlagerungen gegenüber den Nachbarkommunen reduzieren sich durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters ebenfalls nochmals und belaufen sich in Bönen auf dann rd. 0,7 Mio. € bzw. rd. 2 % und in Bergkamen auf lediglich rd. 0,3 Mio. € bzw. < 1 %.

Auch die Umsatzgröße der sonstigen Sortimente wird mit rd. 1,2 Mio. € eine um rd. 1 Mio. € geringere Größenordnung aufweisen, sodass sich auch die hierdurch ausgelösten Auswirkungen nochmals deutlich reduzieren.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“
Abbildung 25: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in Mio. € - Variante 2 / Nahversorgungsrelevante Sortimente

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
in Mio. €									
Hammer Westen, davon	6,0	1,5	7,5	2,4	0,3	2,7	8,4	1,8	10,2
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	2,8	0,3	3,1	0,4	0,1	0,5	3,2	0,4	3,6
Stadtteilzentrum Herringen	1,4	0,3	1,7	1,0	0,1	1,1	2,3	0,4	2,7
Nahversorgungszentrum Hammer Westen/Wilhelmstraße	1,2	0,2	1,4	0,9	0,1	1,0	2,1	0,3	2,4
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	0,2	< 0,1	0,3	< 0,1	(*)	< 0,1	0,3	0,1	0,4
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	0,2	(*)	0,2	(*)	(*)	(*)	0,2	< 0,1	0,2
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Pelkum	0,2	0,6	0,8	(*)	(*)	(*)	0,2	0,6	0,8
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Hamm, davon	0,4	0,3	0,7	0,1	0,3	0,4	0,5	0,6	1,1
Hauptzentrum Innenstadt	0,1	(*)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Heessen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in Mio. €								
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Römerstraße	0,1	0,1	0,2	(*)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage	0,2	0,2	0,4	(*)	0,1	0,1	0,3	0,2	0,5
Stadt Hamm insgesamt	6,4	1,8	8,1	2,5	0,6	3,1	8,8	2,4	11,2
Fortsetzung folgt									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
<i>Fortsetzung</i>									
	in Mio. €								
Ortsmitte Bönen	0,4	0,1	0,5	0,3	< 0,1	0,3	0,7	0,2	0,8
Sonstige Lage Bönen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Bönen insgesamt	0,4	0,1	0,5	0,3	< 0,1	0,3	0,7	0,2	0,8
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	0,1	(*)	0,1	0,1	(*)	0,1	0,1	(*)	0,1
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Jahnstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich An der Bumannsburg	0,1	0,1	0,2	(*)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Standortbereich Am Roggenkamp	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Bergkamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bergkamen insgesamt	0,2	0,1	0,3	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	0,5
Hauptzentrum Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
<i>Fortsetzung folgt</i>									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in Mio. €								
Sonstige Lage Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Kamen insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Werne insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Königsborn	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Massen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandorte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Unna insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	6,9	2,0	8,9	2,8	0,8	3,6	9,7	2,8	12,5
<i>Diffuse Umverteilung*</i>	0,8	0,2	1,0	0,3	(*)	0,3	1,1	0,2	1,3
Umverteilungen insgesamt	7,7	2,2	9,9	3,1	0,8	3,9	10,8	3,0	13,8

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“
Abbildung 26: Umsatzumverlagerungen (Prognose) in % - Variante 2 – „Nahversorgungskomponente“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
	in %								
Hammer Westen, davon	6	1	7	15	2	17	7	2	9
Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen	17	2	18	24	5	29	17	2	19
Stadtteilzentrum Herringen	6	1	7	15	2	16	8	1	9
Nahversorgungszentrum Hammer Westen/Wilhelmstraße	3	1	4	16	2	18	5	1	5
Nahversorgungsstandort Alt-Pelkum	4	1	5	9	4	12	5	1	6
Nahversorgungsstandort Selmigerheide	5	1	6	8	10	10	5	2	7
Nahversorgungsstandort Herringerheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westenheide	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hammer Westen – Lange Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dortmunder Straße	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Pelkum	4	11	15	-	-	-	4	11	15
Sonstige Lage Herringen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstiges Stadtgebiet Hamm, davon	(*)	(*)	(*)	(*)	1	1	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Innenstadt	(*)	(*)	(*)	1	1	1	(*)	(*)	1
Stadtteilzentrum Bockum-Hövel	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Heessen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Rhynern	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Werries	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Norden/ Bockumer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Süden/ Werler Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
<i>Fortsetzung</i>	<i>in %</i>								
Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Berge	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum Ost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Bockum West	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Braam-Ostwhenemar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Caldenhofer Weg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Südliche Innenstadt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Dasbeck	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Hövel-Nord	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Osten	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Mark	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandort Westtünen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Möbelkompetenzzentrum	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Römerstraße	(*)	(*)	1	(*)	4	4	(*)	1	1
Ergänzungsstandort Sachsenring/Münsterstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ergänzungsstandort Sachsenweg	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage	(*)	(*)	1	(*)	2	2	(*)	(*)	1
Stadt Hamm insgesamt	2	(*)	2	4	1	5	2	1	2
<i>Fortsetzung folgt</i>									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in %								
Ortsmitte Bönen	1	(*)	2	7	1	8	2	(*)	2
Sonstige Lage Bönen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Bönen insgesamt	1	(*)	1	6	1	7	2	(*)	2
Hauptzentrum Bergkamen - nördlicher Teil	(*)	(*)	(*)	2	(*)	2	1	(*)	1
Hauptzentrum Bergkamen – südlicher Teil	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Jahnstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich Rünther Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Standortbereich An der Bummansburg	1	1	1	(*)	3	3	(*)	1	1
Standortbereich Am Roggenkamp	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Bergkamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bergkamen insgesamt	(*)	(*)	(*)	1	1	2	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Lünener Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Einsteinstraße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Robert-Koch-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berthold-Brecht-Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lessingstr.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Lünener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Westfälische Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Zollpost	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Kamen Karree	(*)	(*)	(*)	-	-	-	(*)	(*)	(*)
Fortsetzung folgt									

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung „CreativRevier Hamm“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgung insgesamt		
	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt	Nahversorgungs- komponente	Optionale Nutzungen	Insgesamt
Fortsetzung									
	in %								
Sonstige Lage Kamen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Kamen insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Werne	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Werne insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Königsborn	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadtteilzentrum Massen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Berliner Allee	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Kastanienhof	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungsstandort Hemmerde	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Grundversorgungsstandorte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Hans-Böckler-Str./ Massener Str.	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Lage Unna	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Unna insgesamt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	1	(*)	1	2	1	3	1	(*)	1
<i>Diffuse Umverteilung*</i>	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Umverteilungen insgesamt	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

Damit fallen die in dieser deutlich umsatzschwächeren Planvariante – in der auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters verzichtet wird – ausgelösten Umsatzumverlagerungen gegenüber umliegenden Angebotsstandorten auf Werte deutlich unterhalb der 10 %, sodass weder an den für die wohnortnahe Versorgung wichtigen Grundversorgungsstandorten im Stadtbezirk noch in den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen kritische Größenordnungen erreicht werden.

Allerdings werden sich auch in diesem Planszenario hohe Umsatzverschiebungen innerhalb des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen ergeben, die sich vor allem auf den am westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Edeka-Supermarkt beziehen und dort mit einem einzelbetrieblichen Umsatzrückgang von weiterhin > 30 % einhergehen wird. Während der Verbleib des bislang einzigen Vollsortimenters im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen demnach auch in diesem Szenario deutlich infrage gestellt werden muss, werden die beiden ortsansässigen Lebensmitteldiscounter nur untergeordnet von Wettbewerbseffekten tangiert.

Die Aussagen zu den optionalen Nutzungen haben in diesem Planszenario weiterhin Bestand und können unverändert übernommen werden. Durch den empfohlenen Verzicht auf den Sportfachmarkt reduzieren sich die Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche allerdings spürbar.

7 Städtebauliche Bewertung und Fazit der Auswirkungsanalyse

Für die städtebauliche Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung im CreativRevier ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Projektentwicklung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Bei der Bewertung der geplanten Einzelhandelskomponente im CreativRevier ist zudem von Relevanz, dass sich der Planstandort – sofern die Projektentwicklung die im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formulierten Bedingungen u.a. zur zeitlichen Reihenfolge der verschiedenen Baukörper erfüllt – eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (= Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen) aufweisen wird.

Nach den Ergebnissen der vorab dargelegten Auswirkungsanalyse werden demnach folgende Nutzungsmöglichkeiten der am CreativRevier geplanten Einzelhandelsflächen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Hamm sowie in umliegenden Städten und Gemeinden auslösen:

- Drogeriemarkt mit max. 750 m²
- Getränkemarkt mit max. 1.000 m²
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m²

¹ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Liegen z. B. bereits erhebliche Vorschädigungen vor, die sich durch Leerstände oder die Schließung früherer sog. Frequenzbringer äußern, kann im Einzelfall auch bei Umsatzverteilungen von weniger als 10 % vom Vorliegen negativer Auswirkungen ausgegangen werden.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

- Elektrofachmarkt mit max. 1.000 m²
- Multisortimenter mit max. 2.500 m²
- Großflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 1.500 m²
- Kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 600 m²
- Möbelfachmarkt mit max. 1.000 m²
- Matratzenfachmarkt mit max. 400 m²
- Baumarkt-Kleinflächenkonzept mit max. 1.000 m²

Darüber hinaus sind nach Einschätzung der BBE Handelsberatung die ausgelösten Umsatzzumverlagerungen angesichts der sich im Zuge der Projektentwicklung ergebenden teil- bzw. gesamtstädtischen Verbesserung in der Versorgungsfunktion auch für folgende Nutzungen städtebaulich vertretbar:

- Supermarkt mit max. 1.800 m² (ggf. Verlagerung innerhalb Stadtteilzentrum)
- Bekleidungsfachmärkte mit max. 1.200 m² (ggf. Verlagerung innerhalb Stadtteilzentrum)
- Fahrradfachmarkt mit max. 1.500 m² (Rückzug inhabergeführtes Fachgeschäft im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich, dafür deutliche Aufwertung der Angebotssituation durch Entwicklung am KreativRevier)
- Nonfood-Discounter mit max. 1.000 m² (ggf. Verlagerung einer der beiden Anbieter vom Nebenzentrum Herringen in das Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen; im Ergebnis wird voraussichtlich jedes Stadtteilzentrum im Hammer Westen über ein entsprechendes Angebot verfügen)
- Tierfachmarkt mit max. 800 m² (Verlagerung des deutlich kleineren Anbieters vom Stadtteilzentrum Herringen in das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich; bei nahezu identischen Einzugsgebieten wird sich die Versorgungssituation im Hammer Westen nach erfolgter Neuaufstellung im KreativRevier aber attraktiver darstellen als derzeit und langfristig gesichert)

Demgegenüber sollte zum Schutz umliegender zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Sportfachmarktes verzichtet werden.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass auch wenn für die oben genannten Nutzungen nach Einschätzung der BBE Handelsberatung keine wesentlichen Beeinträchtigungen umliegender zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden, es je nach umgesetzten Mieterkonzept in einzelnen Sortimenten zu einem Überschreiten der gemäß Einzelhandelskonzept für das Stadtteilzentrum „angemessenen“ Verkaufsflächenobergrenzen kommt. Dies betrifft in erster Linie die Sortimente GPK/ Haushaltswaren und Fahrräder.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

In der Summe beläuft sich die Verkaufsfläche der einzelnen Nutzungseinheiten auf bis zu 16.650 m², so dass der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß Bebauungsplanvorentwurf für den Einzelhandel vorgesehene Flächenpool (insg. 9.900 m²)² deutlich überschritten wird und somit eine hohe Flexibilität bei der Belegung einzelner Teilflächen gegeben ist.

Durch den möglichen Angebotsmix bietet sich für das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen die Chance, die derzeitige Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches deutlich auszubauen und hierdurch insbesondere für die lokale Bevölkerung die Möglichkeit, sich perspektivisch wohnortnah umfassend versorgen zu können. Denn angesichts des derzeitig vor allem auf den Lebensmitteleinzelhandel ausgerichteten Einzelhandelsbesatzes besteht für die hier lebende Bevölkerung die Notwendigkeit, umliegende Angebotsstandorte aufsuchen zu müssen.

Darüber hinaus wird das CreativRevier als urbanes, multifunktional geplantes Quartier - das neben Einzelhandel auch Wohnen, Gewerbe, Kultur und Freizeiteinrichtungen vorsieht - mit einer deutlichen Attraktivitätssteigerung einhergehen, von dessen Impulswirkung nicht nur der Stadtbezirk Pelkum langfristig profitieren kann.

Köln, im August 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen

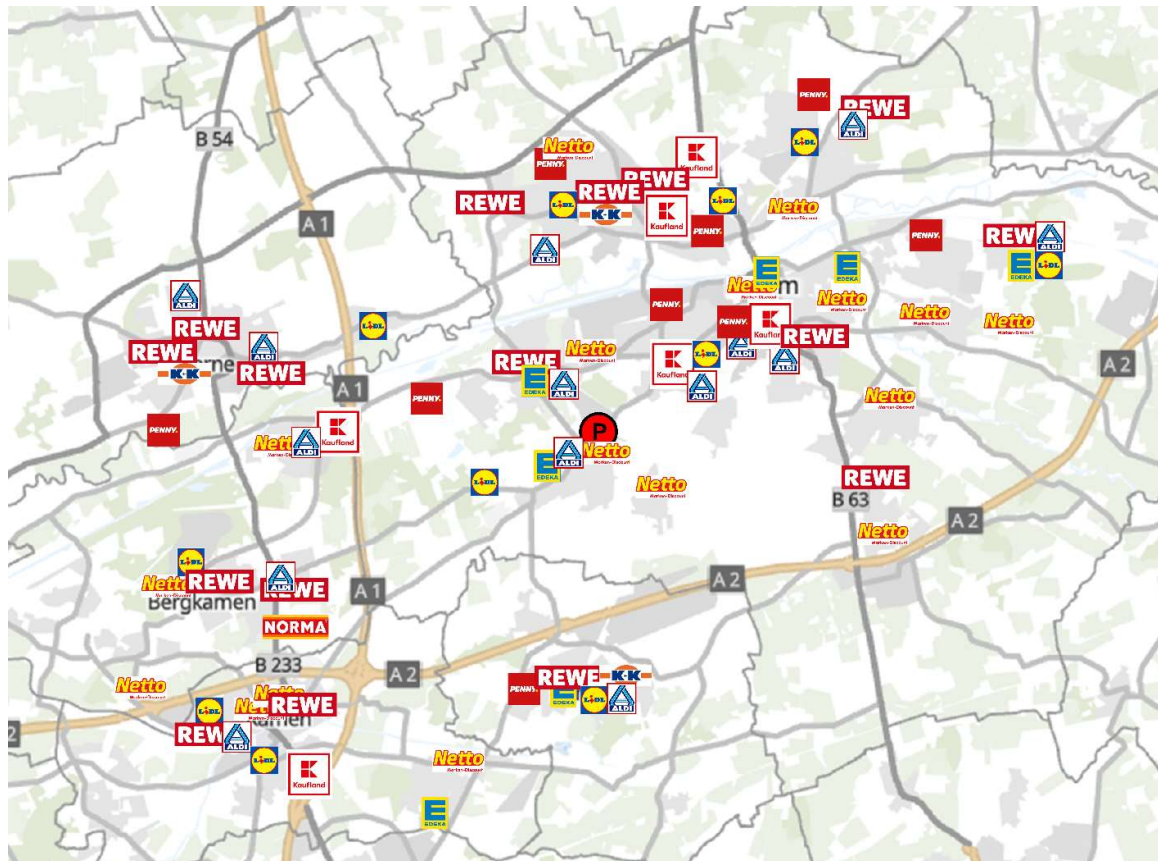


i. V. Jörg Lehnerdt

² zzgl. den bereits bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt mit rd. 1.081 m², der im Bestand in den neuen Bebauungsplan übernommen werden soll

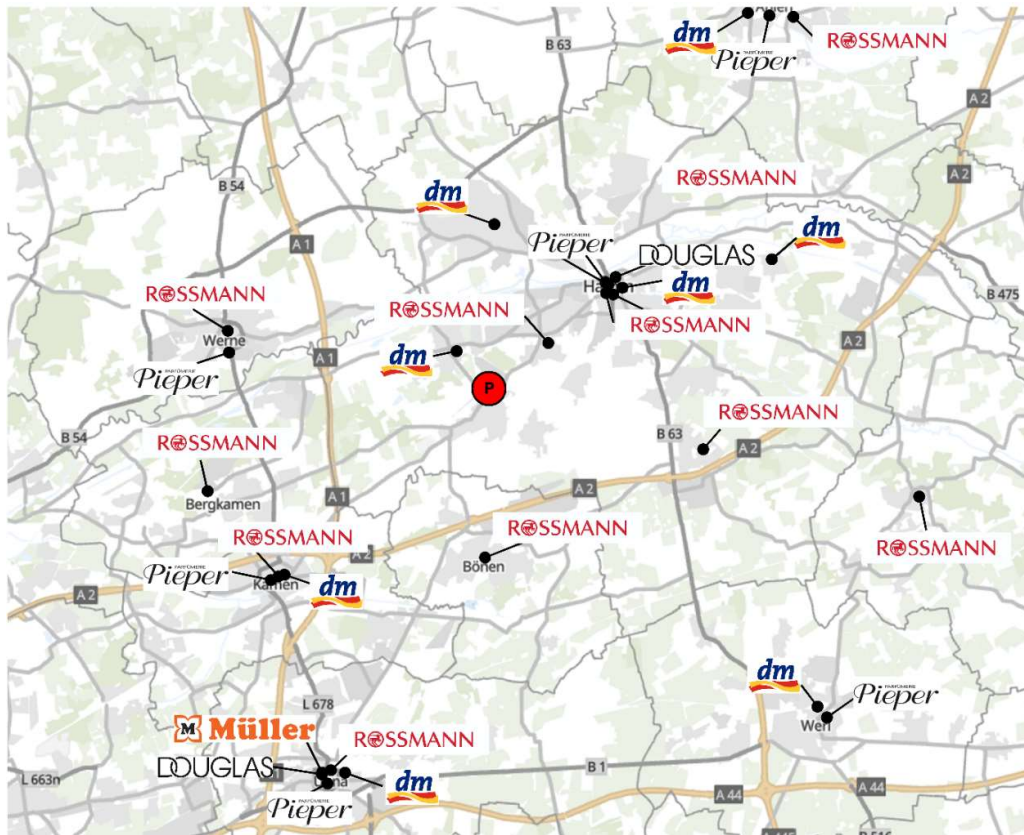
8 Anhang

Abbildung 27: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation – Lebensmittel



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 28: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation – Drogerie / Parfümerie



Quelle: Eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

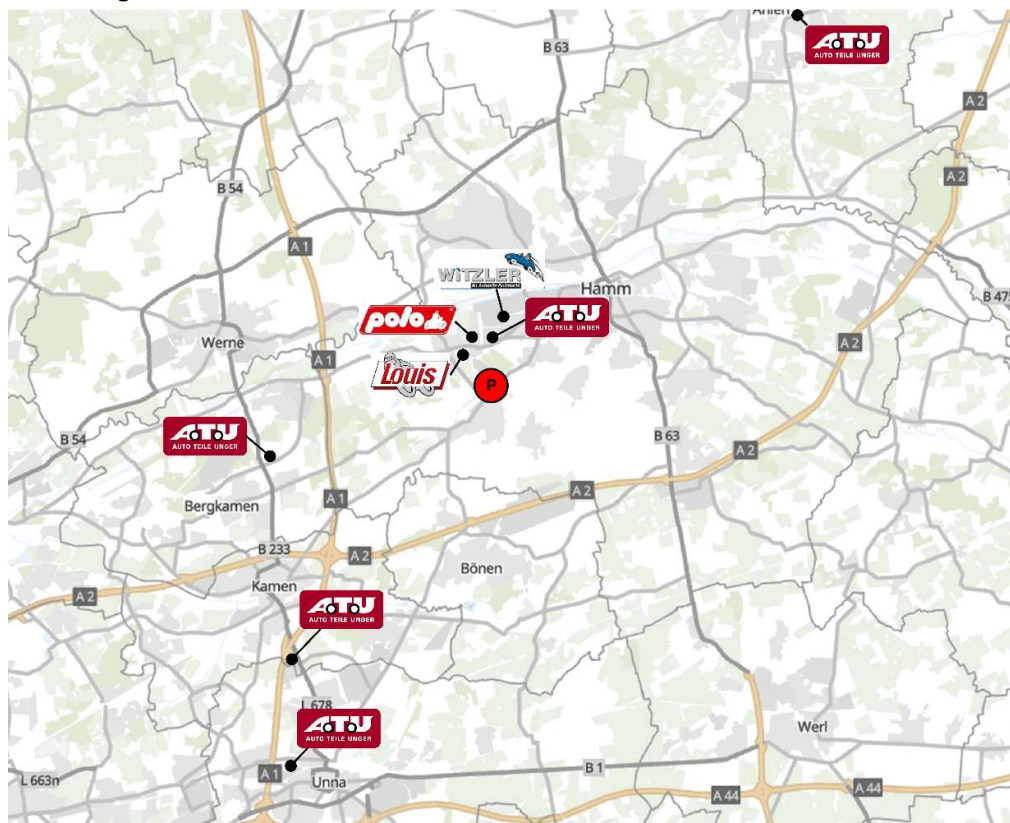
Abbildung 29: Relevante Wettbewerbssituation – Bau- und Gartenmarkt



Quelle: Eigene Darstellung

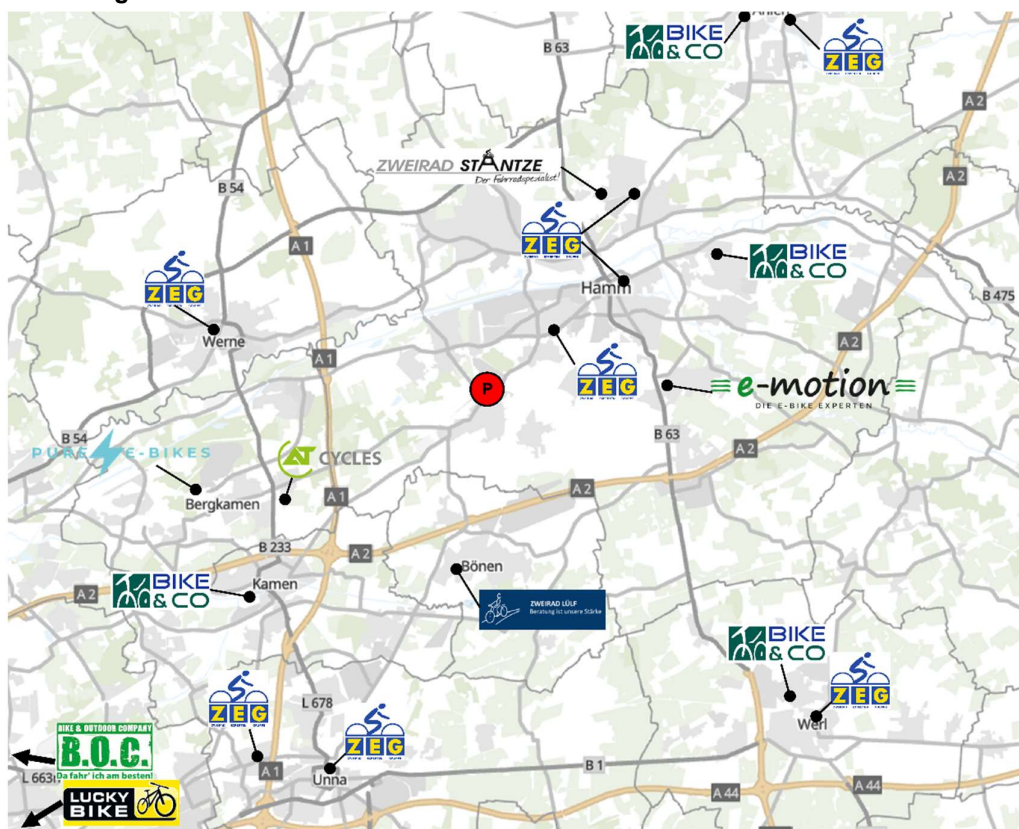
Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente CreativRevier Hamm

Abbildung 30: Relevante Wettbewerbssituation – Auto und Motorrad



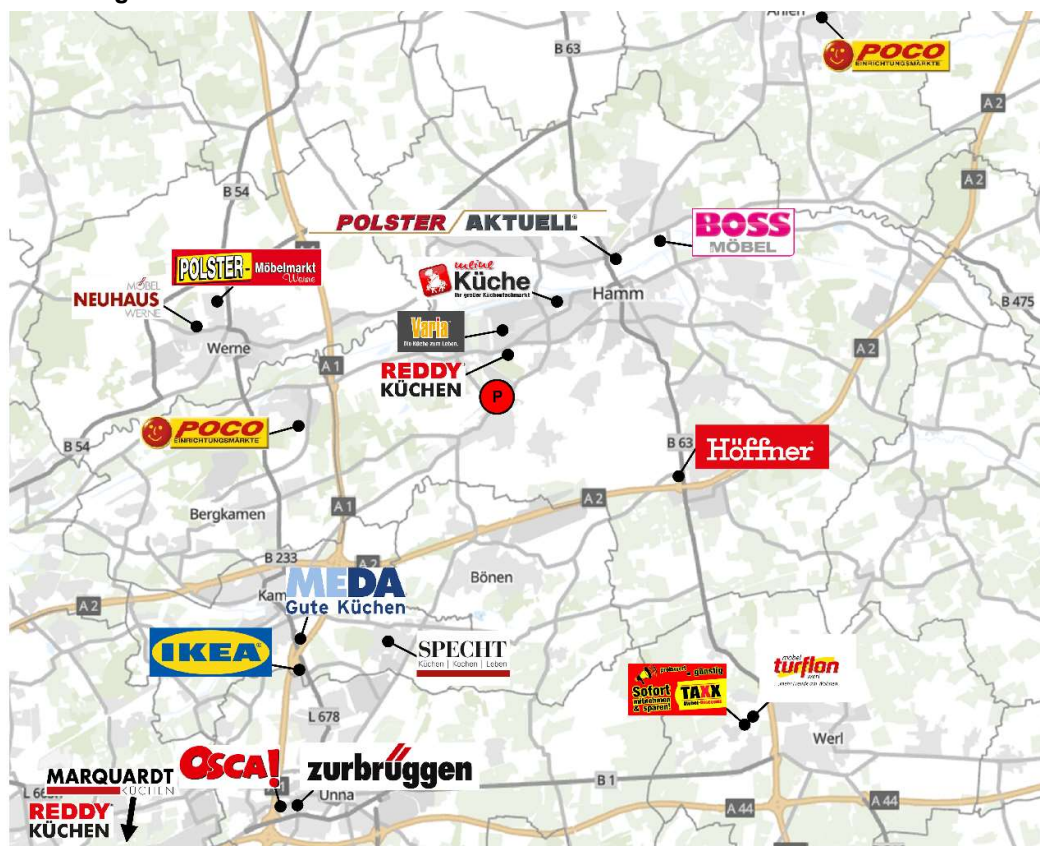
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 31: Relevante Wettbewerbssituation – Fahrrad



Quelle: Eigene Darstellung

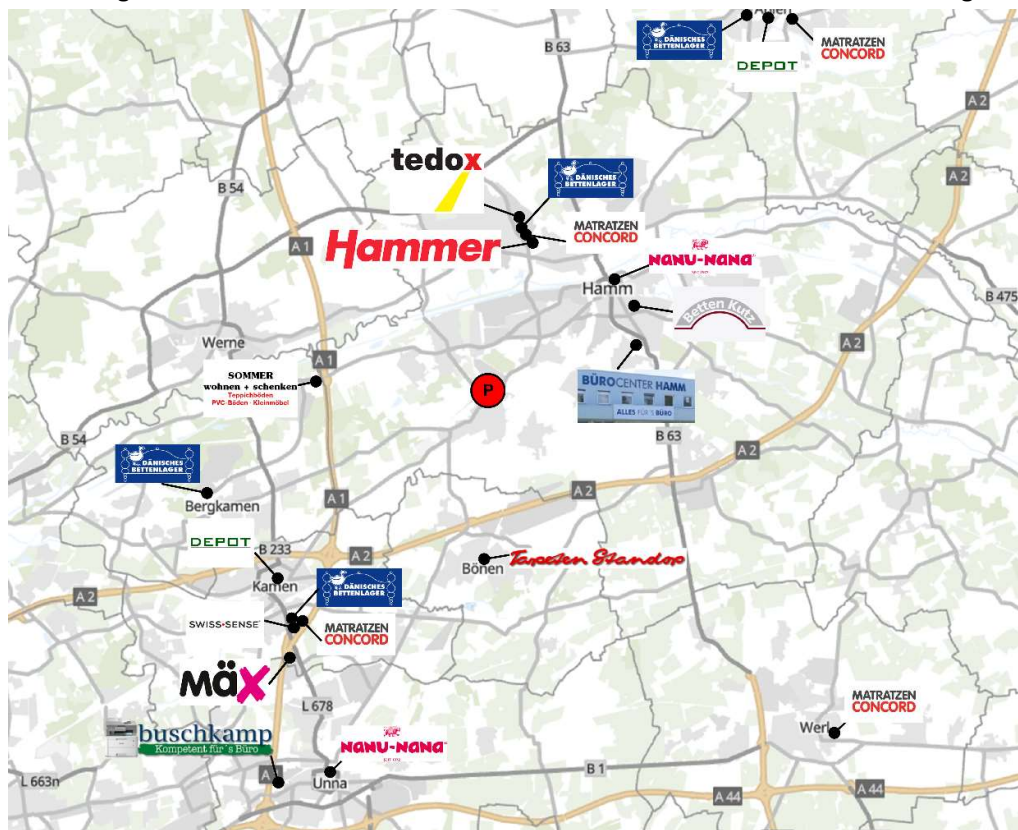
Abbildung 32: Relevante Wettbewerbssituation – Möbel- / Küchenkaufhäuser



Quelle: Eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelskomponente KreativRevier Hamm

Abbildung 33: Relevante Wettbewerbssituation – Möbel- / Betten- / Einrichtungsfachmärkte



Quelle: Eigene Darstellung