

# Auswirkungsanalyse

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

erstellt im Auftrag der  
**Stadt Hamm - Stadtplanungsamt**

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt  
Claus Ciuraj M.A.

Köln, im Juni 2011

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Standortbewertung und Projektbeschreibung	7
2.1 Makrostandort Hamm	7
2.2 Mikrostandort und Projektskizze	11
3 Wettbewerbssituation	14
3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region	14
3.2 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes	21
4 Auswirkungen der Planvorhaben und städtebauliche Beurteilung	38
4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft der Planvorhaben	38
4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung	42
4.3 Umsatzumverteilungseffekte	45
4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche	53
4.5 Bewertung der Planvorhaben nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro	56
4.6 Bewertung der Planvorhaben nach dem REHK	57
4.7 Bewertung der Planvorhaben nach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm	59
4.8 Bewertung des vorgesehenen Gastronomiekonzeptes	60
5 Fazit	62

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Hamm und zentralörtliche Gliederung	7
Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Hamm	9
Abbildung 3: Zentrendefinition für Hamm und funktional zugeordnete Gebiete	10
Abbildung 4: Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept der geplanten Möbelbetriebe	13
Abbildung 5: Wettbewerbssituation	17
Abbildung 6: Strukturprägende Möbelanbieter in der Region	18
Abbildung 7: Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	35
Abbildung 9: Einzugsgebiet	39
Abbildung 10: Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	41
Abbildung 11: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung der Planvorhaben („Real Case“)	43
Abbildung 12: Umsatzerwartung nach Sortimenten („Worst Case“)	44
Abbildung 13: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte („Worst Case“)	49
Abbildung 14: Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscener des REHK	57

# 1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Unternehmensgruppe Finke (Paderborn) beabsichtigt am Standort Hamm-Rhynern die Errichtung eines Einrichtungshauses, ergänzt um zwei Möbelmitnahmemärkte („Carré“ und „Preisrebell“). Nach der vorliegenden Konzeption soll das Einrichtungshaus insgesamt über 40.000 qm Verkaufsfläche verfügen, hinzu kommen jeweils 8.000 qm Verkaufsfläche in den beiden Mitnahmemärkten.

Für die projektierten großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse die städtebaulichen Auswirkungen auf die möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bewertet. Dabei ist die nach dem „Ochtrup-Urteil“ entstandene Situation zu würdigen, wonach der bislang maßgebliche § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW keine landesplanerische Zielqualität mehr besitzt.

Weiterhin ist zu beachten, in welcher Weise die Stadt auf regionaler Ebene – im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche – oder mit ihrem eigenen Zentrenkonzept konzeptionelle Aussagen getroffen oder Regelungen zur Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vereinbart hat.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte untersucht:

- Wie sind Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung und Umsatzleistung der Planvorhaben insgesamt und hinsichtlich der wesentlichen Sortimente zu bewerten?
- Wie wirkt sich das Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet aus?
- Werden zentrale Versorgungsbereiche in der Region in städtebaulich relevanter Größenordnung von Umsatzverlagerungen betroffen bzw. funktional beeinträchtigt?
- Wie ist das Planvorhaben im Hinblick auf die Grundsätze des § 24 a LEPro und die Vereinbarungen zum „Regionalen Konsens“ zu bewerten?

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Beurteilung der möglichen nicht nur unwesentlichen Auswirkungen des Planvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei stehen die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsangebote und ihre landesplanerische und städtebauliche Beurteilung deutlich im Vordergrund. Als Nebenthema ist aber auch zu würdigen, dass im Planvorhaben ein ergänzendes Gastronomiekonzept („La Cantina“) betrieben werden soll.

Die BBE Handelsberatung, Köln wurde im Dezember 2010 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Hamm sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes in Hamm,
- Erhebung der projektrelevanten<sup>1</sup> Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes,
- Erhebung der größeren Möbelanbieter im Einzugsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert in einem **ersten Arbeitsschritt** auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des Einzugsgebietes der Planvorhaben und Berechnung des Nachfragevolumens

Der **zweite Arbeitsschritt** umfasst folgende gutachterliche Bewertungsschritte:

- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen

---

<sup>1</sup> Als projektrelevant gelten die entsprechend der vorgesehenen Flächenkonzeption vorgehaltenen Sortimente (vgl. Abbildung 4).

- Prüfung der landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie der Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche bzw. des 2010 fortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm.

## 2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

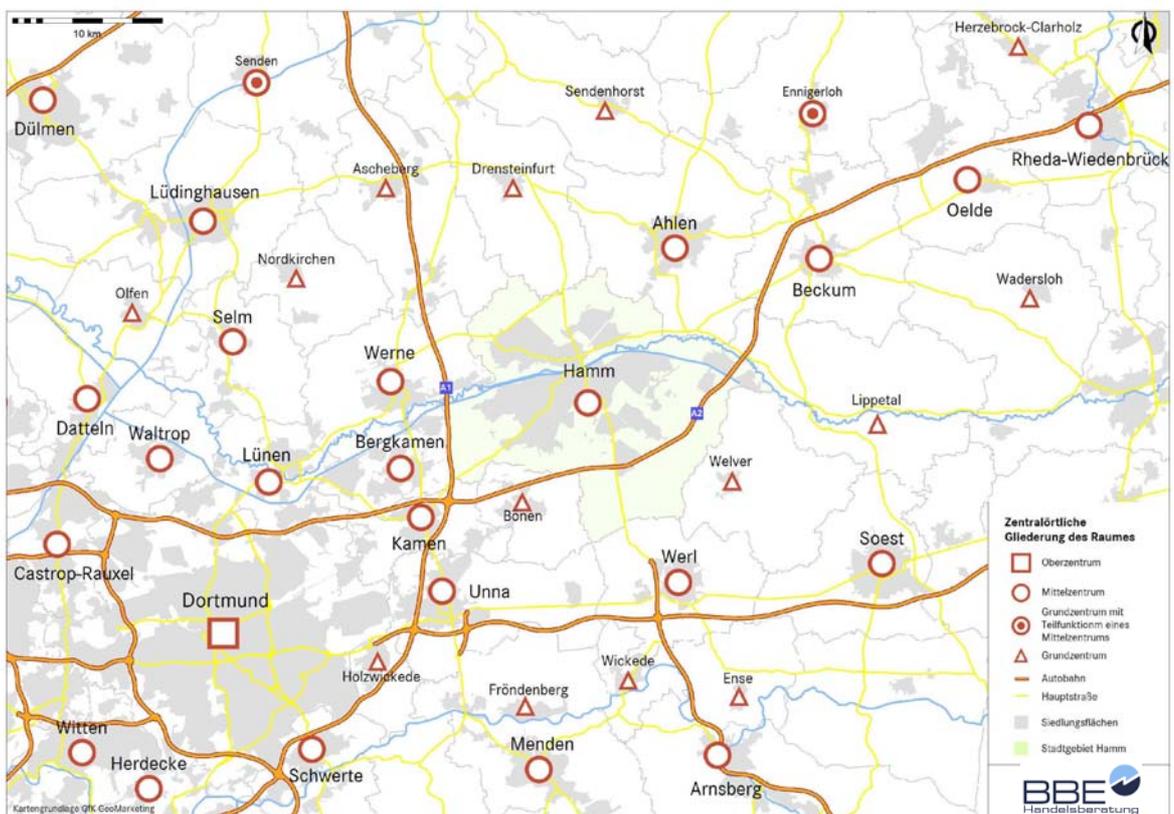
### 2.1 Makrostandort Hamm

Die Stadt Hamm liegt im Nordwesten des Regierungsbezirkes Arnsberg am östlichen Rand des Ruhrgebiets an der Grenze zum Münsterland und der Region Ostwestfalen-Lippe und somit in der Ballungsrandzone des hochverdichteten Ruhrgebietes. Angrenzende Städte sind im Norden die Städte Ascheberg, Drensteinfurt und Ahlen, im Osten Lippetal und Welver, im Süden Werl und Bönen und im Westen Kamen, Bergkamen und Werne.

Das Stadtgebiet von Hamm wird von zwei bedeutenden Bundesautobahnen gekreuzt: Die BAB 1 in Nord-Süd-Richtung (Bremen-Köln) und die BAB 2 in Ost-West-Richtung (Oberhausen-Hannover).

- BAB 1 (Wuppertal) - Hagen-West/ Wetter - Unna - Hamm/ Bergkamen - (Münster)
- BAB 2 (Oberhausen) - Castrop-Rauxel - Dortmund-Nordwest/ Lünen - Kamen - Hamm - Bielefeld - (Hannover)

**Abbildung 1: Lage der Stadt Hamm und zentralörtliche Gliederung**



Quelle: Eigene Darstellung

Neben den drei Autobahnanschlussstellen (AS Hamm-Bergkamen/BAB 1, AS Rhynern/BAB 2, AS Hamm-Uentrop/BAB 2) tragen in Hamm die Bundesstraßen zu einer guten Anbindung an das Fernstraßennetz bei. Zum einen die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 63 (Drensteinfurt/ Hamm bis Werl) über die in Werl die BAB 445 erreicht wird sowie die B 61, die vom Ruhrgebiet bis in den Raum Bremen führt. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt durch verschiedene Landesstraßen.

Die kreisfreie Stadt Hamm ist im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum ausgewiesen und stellt mit rd. 181.700 Einwohnern<sup>2</sup> das mit Abstand einwohnerstärkste Mittelzentrum der Region dar. Laut Landesplanung soll Hamm somit die eigene Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs versorgen.

Das Stadtgebiet von Hamm gliedert sich in 7 Stadtbezirke, wobei die Stadtbezirke Hamm-Mitte sowie Bockum-Hövel mit jeweils rd. 35.000 Einwohnern die höchsten Einwohnerzahlen aufweisen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm weist für das Stadtgebiet insgesamt 10 zentrale Versorgungsbereiche aus.<sup>3</sup> Der Hammer Innenstadt ist dabei die Funktion des Hauptzentrums zugewiesen worden. Darüber hinaus verfügen die sechs Stadtbezirke über jeweils eigene Stadtbezirkszentren, in der eine erweiterte Grundversorgung für den eigenen Stadtbezirk stattfindet. Zudem sind innerhalb des Stadtgebietes drei Nahversorgungszentren vorhanden, die die Haupt- bzw. Nebenzentren vor allem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>4</sup> ergänzen sollen. Des Weiteren sieht das Einzelhandelskonzept ein engmaschiges Netz sogenannter „Grundversorgungsstandorte“ vor, die von wesentlicher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung sind.

Die dargestellte Zentrenstruktur, bestehend aus Hauptzentrum, Stadtbezirkszentren, Nahversorgungszentren sowie Grundversorgungsstandorten, wird darüber hinaus von sieben sogenannten „Ergänzungsstandorten“ für den großflächigen, nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt.

Einer dieser Ergänzungsstandorte ist der „Potenzielle Ergänzungsstandort Regionaler Möbelstandort“, an dem die diesem Gutachten zugrunde liegende Einzelhandelsplanung der Firma Finke verstandortet ist.

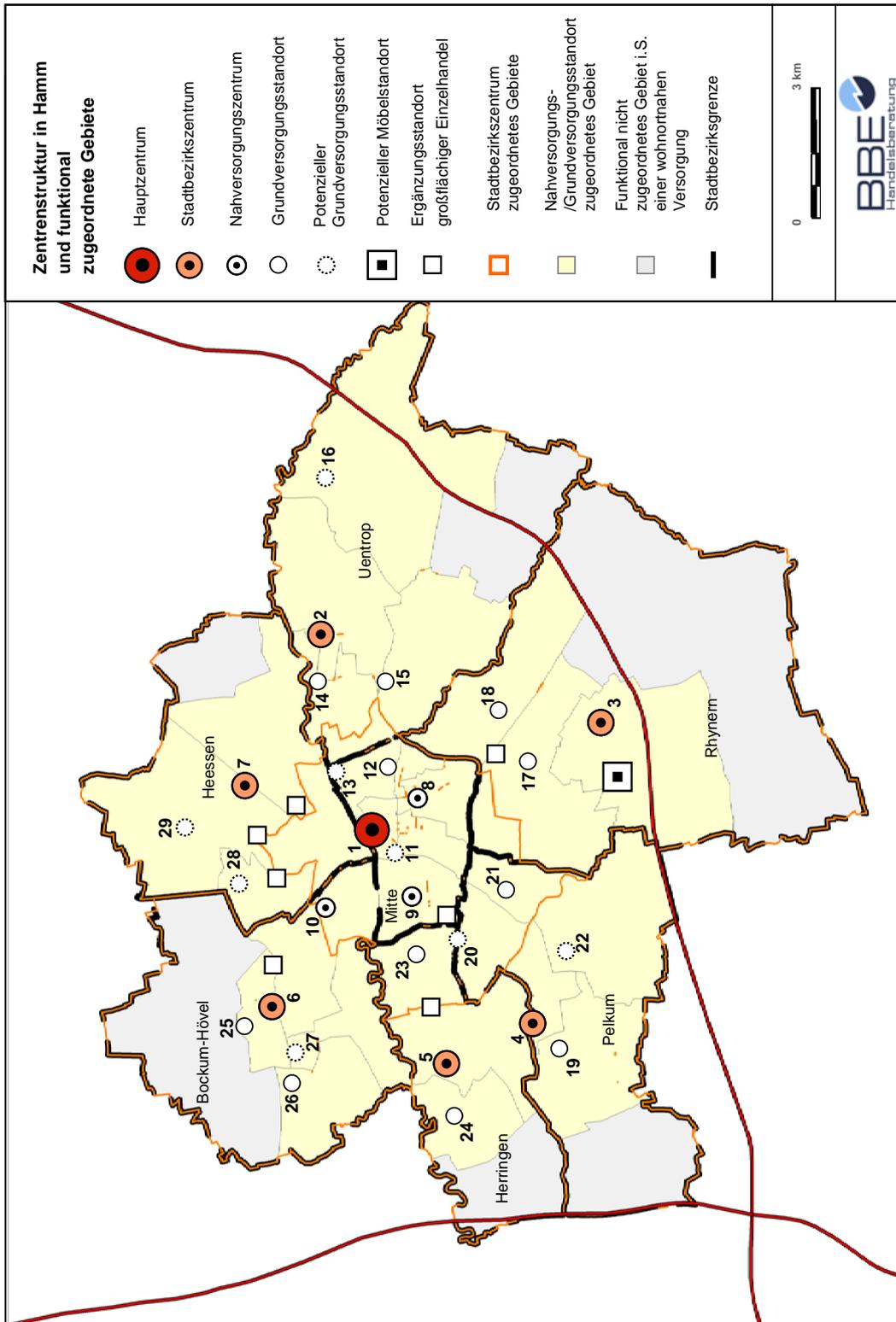
---

<sup>2</sup> Quelle: IT NRW; Stand 31.12.2009

<sup>3</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010; BBE Handelsberatung

<sup>4</sup> Laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm handelt es sich hierbei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung;  
Die Bezeichnung der dargestellten Zentren (Nummerierungen) werden in der folgenden Tabelle erläutert.

**Abbildung 3: Zentrendefinition für Hamm und funktional zugeordnete Gebiete**

Zentrenstufe (gem. § 24a LEPro NRW)	Bezeichnung	Nr.	Stadtbe- zirk	Funktional zugeordnete Gebiete	Einwoh- nerzahl (ca.)
Hauptzentrum	City	1	Mitte	Stadt Hamm (als Hauptzentrum) City Hamm (Nahversorgung)	178.000 (3.400)
Nebenzentren	Werries	2	Uentrop	Uentrop ohne Mark/Kurgebiet Werries i.e.S. (Nahversorgung)	26.500 (11.800)
	Rhynern	3	Rhynern	Rhynern ohne Langewanneweg Rhynern i.e.S. (Nahversorgung)	16.700 (5.500)
	Pelkum-Wiescherhöfen	4	Pelkum	Pelkum ohne Daberg/ Lohau- serholz Wiescherhöfen (Nahver- sorgung)	13.000 (4.800)
	Herringen	5	Herringen	Herringen ohne Westenheide Herringen i.e.S. (Nahversorgung)	14.700 (10.900)
	Bockum-Hövel	6	Bockum- Hövel	Bockum-Hövel ohne „Norden“ Hövel i.e.S. (Nahversorgung)	27.700 (12.100)
	Heessen	7	Heessen	Heessen ohne Hammer Norden Heessen i.e.S. östl. Bahn (Nah- vers.)	17.900 (7.700)
	Nahversorgungszentren	Werler Straße/Süden	8	Mitte	Hammer Süden, Langewanne- weg
Wilhelmstraße/Westen		9	Mitte	Hammer Westen	10.700
Bockumer Weg/Norden		10	Bockum- Hövel	Hammer Norden	12.800
Grundversorgung	Südl. Innenstadt (Potenzial)	11	Mitte	Südwestliche Innenstadt	5.500
	Caldenhofer Weg	12	Mitte	Caldenhofer Weg östl. Teil, Pils- holz	4.500
	Osten (Potenzial)	13	Mitte	Ostenallee, Mark/Kurgebiet	4.000
	Alter Uentropener Weg	14	Uentrop	Hammer Osten ohne Mark/Kurgeb.	6.600
	Braam-Ostwennemar	15	Uentrop	Braam-Ostwennemar	5.400
	Uentrop (Potenzial)	16	Uentrop	Uentrop	2.200
	Berge	17	Rhynern	Berge, Westtünnen südl. Bahn	4.600
	Westtünnen	18	Rhynern	Westtünnen/Osttünnen nördl. Bahn	5.000
	Alt-Pelkum	19	Pelkum	Pelkum i.e.S.	3.800
	Daberg (Potenzial)	20	Pelkum	Daberg	3.100
	Lohausenholz	21	Pelkum	Lohausenholz	2.600
	Selmigerheide (Pot.)	22	Pelkum	Selmigerheide	3.900
	Westenheide	23	Herringen	Westenheide	5.900
	Herringerheide	24	Herringen	Herringerheide	3.500
	Hövel-Nord	25	Bockum- Hövel	Hövel nördl. Horster Straße	5.600
	Bockum West	26	Bockum- Hövel	Bockum westl. Freiligrathstraße	5.300
	Bockum Ost (Potenzial)	27	Bockum- Hövel	Bockum östl. Freiligrathstraße	4.300
	Kötterberg (Potenzial)	28	Heessen	Kötterberg	1.900
	Dasbeck (Potenzial)	29	Heessen	Dasbeck	8.200

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010; BBE Handelsberatung

## 2.2 Mikrostandort und Projektskizze

Der Ansiedlungsstandort liegt im südlichen Stadtbezirk Hamm-Rhynern, in unmittelbarer Lage zur Bundesautobahn BAB 2. Das direkte Standortumfeld wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Östlich des Planstandorts beginnt der Siedlungskörper von Rhynern, welcher allerdings durch die in Nord-südlicher Richtung verlaufende Bundesstraße B 63 merklich getrennt wird.

Die unmittelbare Verkehrserschließung erfolgt somit maßgeblich über die Bundesstraße B 63, die die südlich angrenzende Stadt Werl mit dem nördlich gelegenen Hauptzentrum der Stadt Hamm verbindet und im weiteren Verlauf bis nach Drensteinfurt führt. Gleichzeitig stellt sie auch die Anbindung an die direkt südlich des Projektareals verlaufende Bundesautobahn BAB 2 dar („Anschlussstelle Hamm-Rhynern“), über die sowohl das westlich gelegene Ruhrgebiet (u.a. Dortmund) als auch die Region Ostwestfalen-Lippe (u.a. Bielefeld) zu erreichen ist. In Werl geht die Bundesstraße B 63 in die Bundesautobahn 445 über und stellt hier eine direkte Verbindung zur rd. 10 km entfernt verlaufenden Bundesautobahn 44 dar. Aktuell wird der Lückenschluss zwischen der BAB 2 bei Hamm-Rhynern und dem heutigen Ausbauende der Bundesstraße 63 nördlich von Werl geplant, so dass die bereits hohe Verkehrsgunst des Standortes zukünftig noch einmal ansteigen wird. Der im Rat der Stadt Hamm vorgelegten Ergänzung zur Beschlussvorlage „Einzelhandelskonzept“ vom 02.11.2010 kann diesbezüglich entnommen werden „[...]dass sich bereits bei der A445 für den Baubeginn eine Verzögerung um drei Jahre ergibt. Der Baubeginn der L 667n war ursprünglich für das Jahr 2011 geplant. Heute ist mit einem Baubeginn im Jahre 2015 zu rechnen.“

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil stellt den Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ dar, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist die Fläche folglich mit der Funktionszuweisung Sondergebiet „Großflächiger Handel – Möbelmarkt“ versehen.

Darüber hinaus ist der Planstandort bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet als abgestimmter regionaler Möbelstandort vorgesehen.

In diesem Areal ist die Ansiedlung eines „klassischen“ Wohnkaufhauses mit ca. 40.000 qm Verkaufsfläche sowie zweier Möbel-Mitnahmemärkte mit jeweils rd. 8.000 qm Verkaufsfläche geplant (vgl. Abbildung 4). Bei den beiden Mitnahmemärkten handelt es sich zum einen um das Möbeldiscountformat „Preis-Rebell“ sowie das auf Junges Wohnen spezialisierte „Carré“-Konzept der Firma Finke.

Die Möbelbetriebe sollen neben Möbeln und Küchen - ca. 33.500 qm im Wohnkaufhaus und jeweils rd. 6.000 qm Verkaufsfläche in den SB-Märkten - weitere einrichtungsbezogene Sortimente umfassen (u. a. Bettwaren, Matratzen, Teppiche, Bodenbeläge, Gardinen/Stoffe, Leuchten, Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Haushaltstextilien, elektrische Haushaltsgeräte).

Die genaue Sortimentszusammensetzung der geplanten Möbelbetriebe ist dabei, unter Berücksichtigung der Anregungen aus der TÖB-Beteiligung sowie der Diskussion mit Vertretern des Hammer Einzelhandels, im Vergleich zur Erstfassung dieses Gutachtens aus April 2011 angepasst und geändert worden. Die größte absolute Verkaufsflächenreduzierung ergibt sich dabei im zentrenrelevanten Sortiment „GPK/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel“, dessen Fläche von rd. 3.550 qm auf rd. 2.220 qm reduziert wird. Deutlich Verkaufsflächenabnahmen sind auch in den Sortimenten „Heimtextilien“ (von 2.060 qm auf 1.055 qm) sowie „Bodenbeläge/ Teppiche“ (von rd. 2.040 qm auf rd. 1.300 qm) zu verzeichnen. Im Gegenzug wird vor allem die Verkaufsfläche der Möbelkernsortiments aufgeweitet.

Das Sortiment „Haushaltstextilien“, das in der Erstfassung noch nicht separat betrachtet wurde, ist nun auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 qm projektiert. Darüber hinaus sollen auf insgesamt rd. 200 qm sog. „Aktionswaren“ vorgehalten werden.

Eine detaillierte Auflistung der geplanten Sortimente sowie der jeweiligen Verkaufsflächen sind der folgenden Abbildung auf Seite 13 zu entnehmen.

Nach der Sortimentsliste der Stadt Hamm sind folgende projektrelevanten Sortimente als zentrenrelevant<sup>5</sup> zu bewerten:

- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel
- Haushaltstextilien (z.B. Haus-, Tisch- und Bettwäsche)
- Bilder, Bilderrahmen
- Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)

---

<sup>5</sup> Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten (Haupt- und Nebenzentren) prägend und funktional von Bedeutung sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität sowie eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht-zentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

In der Untersuchungsregion bestehen hinsichtlich der Sortimente Teppiche, Bettwaren, Leuchten und Heimtextilien (Gardinen/Stoffe) unterschiedliche Einstufungen der Zentrenrelevanz zwischen den stadtspezifischen Sortimentslisten.

**Abbildung 4: Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept der geplanten Möbelbetriebe**

Sortiment	Betrieb	Wohnkaufhaus	Preisrebell	Carré	Planvorhaben gesamt
	Verkaufsfläche in qm				
Möbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad-, Büromöbel		33.500	6.000	6.000	<b>45.500</b>
Bettwaren, Matratzen		945	350	350	<b>1.645</b>
Bodenbeläge, Teppiche		800	250	250	<b>1.300</b>
Lampen, Leuchten		800	250	250	<b>1.300</b>
Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)		655	200	200	<b>1.055</b>
Holz-, Kork-, Flecht- und Korb- waren*		400	100	100	<b>600</b>
Kfz-Zubehör**		400	50	50	<b>500</b>
<b>Nicht-zentrenrelevante Sorti- mente</b>		<b>37.500</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>	<b>51.900</b>
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Ge- schenkartikel		1.220	400	400	<b>2.020</b>
Haushaltstextilien***		790	250	250	<b>1.290</b>
Bilder, Bilderrahmen		290	50	50	<b>390</b>
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)		100	50	50	<b>200</b>
Aktionsfläche****		100	50	50	<b>200</b>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>2.500</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>4.100</b>
<b>Sortimente gesamt</b>		<b>40.000</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	<b>56.000</b>

Quelle: Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG, unter Berücksichtigung der Hammer Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hamm – Fortschreibung 2010  
 \* u. a. Korbmöbel, Körbe aus Korbgeflecht, Truhen aus Korbgeflecht (Wäschetruhen), Fußmatten aus Flechtstoffen, Drechslerwaren, Bast- und Strohwaren; da der überwiegende Teil der vorgesehenen Verkaufsfläche somit dem ebenfalls nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment „(Klein-)Möbel“ zugeordnet werden kann, erfolgt in den weiteren Ausführungen keine weitere Unterteilung. Die Gesamtverkaufsfläche im Kernsortiment beläuft sich im Wohnkaufhaus folglich auf rd. 33.900 qm und in den beiden SB-Märkten auf jeweils rd. 6.100 qm. Das Planvorhaben weist somit insgesamt eine Verkaufsfläche im Kernsortiment von rd. 46.100 qm auf.  
 \*\* v.a. Autositze  
 \*\*\* v.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche  
 \*\*\*\* Um die durch die vorgesehene „Aktionsfläche“ größtmöglichen, ggf. hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen darzustellen, wird sie in den weiteren Ausführungen hinsichtlich Umsatzprognose und städtebaulicher Beurteilung der zentrenrelevanten Warengruppe „GPK/Haushaltsgegenstände/Geschenkartikel“ zugeordnet.

### 3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Angebotserweiterung hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Projektstandortes notwendig.

Nachstehend wird der Fokus zunächst auf die Hauptbewerber der geplanten Fachmärkte, d.h. die größeren Möbelanbieter in der Region, gelegt. Anschließend erfolgt eine Betrachtung der größeren zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) im näheren Umfeld (Hamm, Bönen, Welver, Lippetal, Ahlen, Beckum, Bergkamen, Kamen, Soest, Werne, Arnsberg, Ascheberg, Drensteinfurt, Ense, Fröndenberg, Lippstadt, Lünen, Menden, Nordkirchen, Unna, Wadersloh, Wickede und das östliche Dortmunder Stadtgebiet), die aufgrund der räumlichen Nähe ggf. von Wettbewerbswirkungen betroffen sein können.

#### 3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

Die größten Möbelanbieter (> 10.000 qm VKF) in der Region (vgl. Abbildung 5) sind sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch hinsichtlich der zu untersuchenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Möbelbetriebe von maßgeblicher Bedeutung.

Der größte Möbelanbieter in der Region des östlichen Ruhrgebietes ist das Möbelhaus Turflon in **Werl** (ca. 48.000 qm VKF), für das eine Erweiterung auf ca. 69.000 qm Verkaufsfläche geplant wird.

Eine hohe regionale Ausstrahlungskraft kann auch dem in verkehrsgünstiger Lage in **Unna** verstandorteten Möbelhaus Zurbrüggen attestiert werden, das über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 40.000 qm verfügt (davon rd. 34.000 qm im Einrichtungshaus sowie rd. 5.800 qm im „Osca“-Mitnahmemarkt) und zukünftig um rd. 20.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden soll.

Von hoher regionaler Ausstrahlungskraft ist auch die unmittelbar am Kamener Kreuz gelegene und Ende 2004 neu eröffnete Ikea-Filiale mit rd. 18.200 qm Verkaufsfläche in Standortunion mit einem MÄX Einrichtungsfachmarkt in der Nachbarstadt **Kamen**.

In nördlicher Richtung fungiert das verkehrsgünstig gut zu erreichende Möbelhaus Finke am Autobahnkreuz Münster-Nord mit rd. 44.000 qm Verkaufsfläche als wesentlicher Wettbewerber. In direkter Nachbarschaft zum Einrichtungshaus ist im Herbst 2010 zudem ein Wohndiscounter der Finke Vertriebslinie „Preis-Rebell“ eröffnet worden (rd. 8.400 qm). Darüber hinaus sind auch die beiden Möbel-SB-Anbieter Poco und SB Boss jeweils mit einer Filiale in **Münster** ansässig.

Die relevanten Angebotsstandorte in der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL) konzentrieren sich im Wesentlichen auf die beiden Großstädte Bielefeld und Paderborn. In **Bielefeld** als größter Stadt innerhalb der Region OWL befinden sich mit den Möbelhäusern Zurbrüggen (rd. 36.500 qm Verkaufsfläche, zzgl. der beiden Mitnahmemärkten „Z2“ und „Osca“) und Porta (rd. 26.000 qm Verkaufsfläche) sowie einem rd. 21.000 qm großen Ikea gleich mehrere attraktive und regional bedeutsame Möbelanbieter. In **Paderborn** ist das Stammhaus der Firma Finke mit einer Verkaufsfläche von rd. 41.000 qm größter Möbelanbieter im Stadtgebiet. Zudem ist die Firma Finke mit den Fachmarktkonzepten „K1“ (Küchenfachmarkt) und „Preis-Rebell“ (Mitnahmemarkt) gleich mehrfach in Paderborn vertreten.

Der dem Projektstandort in östlicher Richtung nächstgelegene Hauptwettbewerber ist das Einrichtungshaus Zurbrüggen in **Oelde** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.000 qm. Zudem ist in der östlich gelegenen Stadt Gütersloh die Ansiedlung eines rd. 29.500 qm großen Porta-Möbelhauses auf dem Pfeleiderer-Areal an der Holzstraße geplant.

Eine vergleichbare Verkaufsflächengröße erreicht auch das Möbelhaus Wiemer in **Soest** (rd. 22.000 qm), wo derzeit auch über die Ansiedlung eines Einrichtungshauses der Firma Finke sowie eines Carré-Mitnahmemarktes im Kreuzungsbereich von Arnsberger Straße und Lübecker Ring diskutiert wird (Gesamtverkaufsfläche rd. 25.000 qm). Im Herbst 2010 hat darüber hinaus ein SB Möbel Boss mit rd. 3.900 qm am Warsteiner Weg eröffnet.

Die großen Möbelstandorte in **Bochum** (v.a. Möbel Hardeck mit rd. 29.000 qm bzw. Möbel Hardi mit rd. 12.000 qm), **Witten** (v.a. Fa. Ostermann mit rd. 39.000 qm) und **Iserlohn** (v.a. Möbel Sonneborn mit rd. 14.000 qm) dürften für das Planvorhaben in Hamm-Rhynern aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation im näher gelegenen, regionalen Umfeld nur von untergeordneter Bedeutung sein, sind aber maßgeblich zur Begrenzung des Einzugsgebietes in westlicher Richtung heranzuziehen.

Im nahegelegenen Oberzentrum **Dortmund** beschränkt sich das Möbelangebot auf vergleichsweise kleine Möbelhäuser. Die größten Verkaufsflächen entfallen dabei auf die Firmen Roller am Standort Wulfhofstraße (ca. 16.500 qm VKF) und Ikea am Standort Borussiastraße (ca. 14.300 VKF) im Dortmunder Westen, allerdings wird im Standortbereich „Eisenhüttenweg/Bornstraße“ derzeit über die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses mit rd. 38.000 qm Verkaufsfläche diskutiert. In Dortmund-Aplerbeck betreibt die Firma Roller einen weiteren Möbelmarkt mit rd. 6.500 qm VKF. Darüber hinaus befindet sich ein Verbundstandort von u. a. Küchen aktuell (ca. 6.000 qm VKF), Poco-Domäne (ca. 6.200 qm VKF) und Möbel Boss (ca. 5.000 qm VKF) an der rd. 2 km nördlich der Innenstadt gelegenen Bornstraße (s.o.). Die einzigen großflächigen Möbel- und Einrichtungsanbieter in Dortmunder Haupt- und Nebenzentren sind die Firmen Azad Handelshaus (ca. 5.000 qm VKF), Einrichtungshaus Büker (ca. 2.500 qm VKF) und Einrichtungen Wim Gelhard (ca. 1.000 qm VKF) in der Innenstadt sowie Möbel Dirkes (ca. 940 qm VKF) in Hombruch.

Das sonstige Möbelangebot beschränkt sich auf mehrere kleinere Möbel- und Küchenanbieter an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

In **Hamm** selbst wird das Möbelsegment im Wesentlichen von der Wohnwelt Niessing an der Münster Straße (rd. 5.200 qm) sowie dem Möbeldiscountmarkt SB-Boss an der Heessener Straße (rd. 2.500 qm) vorgehalten. Daneben sind mehrere, zum Teil stark spezialisierte Möbelfachgeschäfte im Stadtgebiet vorhanden. Hierzu zählt u.a. das im Schwarzen Weg ansässige Möbel- und Einrichtungshaus „Rüther und Hübner“ (rd. 2.400 qm), das Einrichtungshaus Wagner an der Soester Straße (rd. 700 qm), das Möbelhaus Wachter (rd. 600 qm), Möbel Schwienhorst an der Horster Straße (rd. 600 qm), das zentral gelegene Einrichtungshaus Herlitz an der Bahnhofstraße (rd. 600 qm) sowie der Küchenfachmarkt „Reddy“ an der Dortmunder Straße. Ebenfalls an der Dortmunder Straße ansässig ist das rd. 750 qm große „Thiemann Wohnbedarf“ Einrichtungshaus. Ein regional bedeutsamer Möbelanbieter ist somit bislang nicht in Hamm vorhanden. Sortimentsüberschneidungen gibt es darüber hinaus mit den vorhandenen Baumärkten, etwa bei Lampen/Leuchten sowie spezialisierten Fachmarktkonzepten (u.a. Hammer Heimtextil, Tedox oder Propänz).

Im sonstigen Untersuchungsraum sind neben den bereits genannten Einrichtungshäusern zudem mehrere großflächige Möbeldiscountmärkte sowie Möbel- und Küchenspezialisten vorhanden, die zwar vornehmlich an städtebaulich nicht-integrierten Standorten mit hoher Verkehrsgunst ansässig sind, aufgrund ihrer Dimensionierung allerdings vornehmlich eine lokale Kundenansprache aufweisen. Dies sind vor allem Möbel Berkemeier (rd. 3.600 qm VKF), Möbel Kuschnerreit (rd. 2.000 qm VKF) und Preis-Rebell (rd. 6.300 qm VKF) in Beckum, Poco-Domäne (rd. 9.400 qm VKF) und Dänisches Bettenlager (rd. 1.100 qm VKF) in Bergkamen, Specht Einrichtungshaus (rd. 1.700 qm VKF), der Küchenspezialist „Meda“ (rd. 1.300 qm VKF) und Möcking (rd. 1.200 qm VKF) in Kamen, Möbel Gaßmüller (rd. 2.500 qm VKF) in Drensteinfurt, Möbel Steinmann (rd. 8.600 qm VKF), SB Boss (rd. 4.000 qm VKF) und Plana Küchenland (rd. 1.000 qm VKF) in Lippstadt, Leimbach Küchen (rd. 1.600 qm VKF), das Einrichtungshaus Franz Kerstin (rd. 1.500 qm VKF) und SB Boss (rd. 4.000 qm VKF) in Soest, Polster Möbelmarkt (rd. 4.300 qm VKF) und Möbel Neuhaus (rd. 2.200 qm VKF) in Werne, Möbel Roller in Werl (rd. 3.900 qm), Poco in Anrsberg (rd. 6.500 qm), (Möbel Bäcker (rd. 3.600 qm VKF) und Raumkonzepte Hauschopp (rd. 900 qm VKF) in Lünen, das Einrichtungshaus Hartmann (rd. 2.000 qm VKF) in Wickede, das Poco Einrichtungshaus (rd. 5.900 qm VKF) in Ahlen, das Einrichtungshaus Weber in Wadersloh (rd. 3.000 qm) sowie Uni Polster (rd. 3.600 qm), Möbel Drees (rd. 2.500 qm) und Meda Küchen (rd. 2.500 qm) in Dortmund.

Im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente weisen insbesondere die IKEA-Häuser und die großen Einrichtungshäuser ein umfassendes Angebot auf, während die Möbeldiscounter nur ein eingeschränktes Randsortimentsangebot anbieten.



**Abbildung 6: Strukturprägende Möbelerbieter in der Region**

Wettbewerber	Verkaufsfläche in qm
<b>Stadt Hamm (&gt; 2.000 qm VKF)</b>	
Wohnwelt Niessing	5.200
SB Boss	2.500
Rüther und Hübner	2.400
<b>Umland (&gt; 2.500 qm VKF)</b>	
Turflon, Werl <sup>1</sup>	48.000
Finke, Münster	44.000
Finke, Paderborn	41.000
Zurbrüggen, Unna <sup>2</sup> (inkl. Osca)	40.000
Ostermann, Witten	39.000
N.N. Einrichtungskaufhaus-Eisenhüttenweg, Dortmund (geplant)	(38.000)
Zurbrüggen, Bielefeld	36.500
Porta, Gütersloh (geplant)	(29.500)
Hardeck, Bochum	29.000
Porta, Bielefeld	26.000
Finke, Soest (geplant)	(25.000)
Wiemer, Soest	22.000
IKEA, Bielefeld	21.000
Zurbrüggen, Oelde	19.000
IKEA, Kamen	18.200
IKEA, Dortmund	14.300
Sonneborn, Iserlohn	14.000
Roller (Indupark), Dortmund	16.500
Hardi, Bochum	12.000
Poco, Bergkamen	9.400
Steinmann, Lippstadt	8.600

Fortsetzung folgt

Preis-Rebell, Münster	8.400
Poco, Arnsberg	6.500
Roller (Aplerbeck), Dortmund	6.500
Preis-Rebell, Beckum	6.300
Poco, Dortmund	6.200
Küchen aktuell, Dortmund	6.000
Poco, Ahlen	5.900
SB Boss, Dortmund	5.000
Polster Möbelmarkt, Werne	4.300
SB Boss, Lippstadt	4.000
SB Boss, Soest	3.900
Roller, Werl	3.900
Berkemeier, Beckum	3.600
Bäcker, Lünen	3.600
Uni Polster, Dortmund	3.600
Weber, Wadersloh	3.000
Drees, Dortmund	2.500
Gaßmüller, Drensteinfurt	2.500
Meda Küchen, Dortmund	2.500

<sup>1)</sup> Erweiterung um ca. 21.000 qm Verkaufsfläche geplant

<sup>2)</sup> Erweiterung um ca. 20.000 qm Verkaufsfläche geplant

Quelle: BBE-Zusammenstellung

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass es im großflächigen Möbelangebot in der Region ausgeprägte Angebotskonzentrationen gibt, die im Zuge verschiedener Planvorhaben weiterentwickelt werden.<sup>6</sup>

Eine regionale Bedeutung kommt dabei den Möbelstandorten Unna, Werl, Kamen, Münster, Witten und Bochum sowie Oelde, Bielefeld und Paderborn zu. Das nahegelegene Oberzentrum Dortmund verfügt neben Ikea mit den Möbelanbietern Roller, Poco-Domäne und Möbel Boss an den Standorten Indu-Park, Aplerbeck und Bornstraße vor allem über preisorientierte Möbeldiscountmärkte.

<sup>6</sup> Neben den projektierten Erweiterungen der Anbieter Turflon in Werl und Zurbrüggen in Unna bestehen Erweiterungsabsichten der Firma Ostermann in Witten sowie Ansiedlungsplanungen von großen Möbelhäusern in Dortmund, Hagen und Wuppertal.

Das Möbelangebot in Hamm wird dagegen im Wesentlichen durch kleinere Möbelhäuser bzw. Möbeldiscountmärkte mit eingeschränkter Sortimentsbreite vorgehalten, so dass aktuell kein größeres Einrichtungshaus in Hamm ansässig ist. Damit werden möbelbezogene Versorgungsfunktionen für die rd. 181.700 Einwohner<sup>7</sup> von Hamm in hohem Maße von den umliegenden Angebotsstandorten mit großflächigen Einrichtungshäusern übernommen. Dieses sowohl quantitativ als auch qualitativ bestehende Versorgungsdefizit im Bereich „Möbel“ findet in einer möbelbezogenen Kaufkraftbindung von rd. 48 % seinen Ausdruck.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Quelle: IT NRW; Stand 31.12.2009

<sup>8</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hamm - Fortschreibung 2010

### 3.2 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse werden in den zentralen Versorgungsbereichen folgende Sortimente des einrichtungsrelevanten Einzelhandels betrachtet (vgl. Abbildung 7):

- Möbel, Küchen
- Bettwaren, Matratzen
- Teppiche
- Lampen, Leuchten
- Gardinen, Stoffe (Heimtextilien)
- Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche (Haushaltstextilien)
- Bilder, Bilderrahmen
- Elektrokleingeräte

#### Hamm-Innenstadt

In der rd. 6 km vom Planstandort entfernt liegenden Hammer Innenstadt sind eine Vielzahl von Einzelhandelsfachgeschäften und Filialbetrieben aller Bedarfsstufen ansässig. Daneben sind mit Kaufhof, TerVeen sowie Woolworth, seit der Eröffnung im Dezember 2010, gleich drei großflächige Warenhäuser in der Innenstadt von Hamm vorhanden.

Größte Anbieter im projektrelevanten Bereich sind neben dem auf hochwertige Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände spezialisierten Einrichtungshaus Herlitz in der Bahnhofstraße (Möbel / Einrichtungszubehör) außerdem die Betriebe Betten Reinhard (Haus- und Heimtextilien / Bettwaren), Annemarie Kohl (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) und WMF (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) in der Weststraße, die Teppich Galerie (Teppiche) in der Oststraße, das Fachgeschäft „Brokbals“ am Marktplatz (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel/Haus- und Heimtextilien), „Das Wohnhaus“ (Möbel / Einrichtungszubehör) in der Martin-Luther-Straße, „Leonardo – Casa Chaos“ am Willy-Brandt-Platz (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) sowie Stoffe Wernig am Stadtbad (Heimtextilien) und Mert Gardinen in der Bahnhofstraße (Heimtextilien).

Darüber hinaus werden projektrelevante Sortimente auch in den entsprechenden Fachabteilungen von Kaufhof (Bahnhofstraße), TerVeen (Bahnhofstraße) und Woolworth (Weststraße) vorgehalten.

Zudem sind mit dem Elektronikkaufhaus Saturn im Allee-Center sowie dem Elektronikfachgeschäft „EP Raschka“ in der Oststraße gleich mehrere Elektrowarenanbieter in der Innenstadt vorhanden. Somit kann festgehalten werden, dass in der Hammer Innenstadt grundsätzlich ein umfassendes Angebot in den projektrelevanten Sortimenten vorgehalten wird, lediglich in der Warengruppe der Lampen und Leuchten ist nur ein stark begrenztes Angebot vorhanden.

In der Summe beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche in der Hammer Innenstadt auf rd. 6.200 qm. Bezogen auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 62.000 qm entspricht dies einem Anteil von lediglich rd. 10 %. Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente beläuft sich sogar nur auf rd. 2.000 qm bzw. rd. 3 % der insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt in der Hammer Innenstadt ist eindeutig im Bekleidungssegment zu sehen: Alleine 22.500 qm der 62.000 qm Verkaufsfläche entfallen entsprechend auf die Warengruppe Bekleidung und Wäsche, hinzukommen noch einmal rd. 5.800 qm Verkaufsfläche im Segment Schuhe. Auch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 5.200 qm), Unterhaltungselektronik (rd. 4.000 qm) sowie Bücher/Schreibwaren (rd. 3.500 qm) weisen hohe Verkaufsflächenanteile auf. Die restlichen rd. 21.000 qm verteilen sich auf die verbleibenden Warengruppen, deren Verkaufsflächen zwischen unter 100 qm (u.a. Tierfutter/Heimtierbedarf) und maximal rd. 2.600 qm (Drogeriewaren) liegen.

### **Hamm-Rhynern**

Das Stadtbezirkszentrum Hamm-Rhynern ist der dem Projektstandort nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsgebiet. Er befindet sich rd. 700 Meter östlich der geplanten Möbelhäuser.

Insgesamt befinden sich dort 23 Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 qm aufweisen. Wesentliche Anbieter sind ein Lebensmittel-Discounter Aldi, ein Getränkemarkt (TOP) und der Drogeriemarkt Schlecker. Ergänzt wird dieses vornehmlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtete Angebot durch einige kleine Fachgeschäfte.

Das projektrelevante Angebot beschränkt sich auf die beiden Anbieter „Tillmann – Raum und Textil“ (Haus- und Heimtextilien), „Raumausstattung Ringkamp (Haus- und Heimtextilien) sowie „Schenken und Schreiben“ (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel).

Der Anteil der projektrelevanten Sortimente am Gesamtverkaufsflächenbestand fällt mit rd. 4 % entsprechend gering aus.

### **Hamm- Pelkum**

Rd. 6 km nordwestlich des Planstandortes befindet sich das Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 qm, wovon rd. 2.900 qm auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren entfallen. Mit „Ambiente aus Holz“ ist lediglich ein Fachgeschäft mit projektrelevantem Sortiment im zentralen Versorgungsbe- reich ansässig.

### **Hamm-Werries**

Das rd. 8 km Luftlinie entfernt liegende Stadtbezirkszentrum Werries weist eine Gesamtverkaufs- fläche von rd. 10.000 qm auf. Bedeutendste Anbieter sind zwei Supermärkte, zwei Lebensmittel- Discounter sowie mehrere Nonfood-Discounter, ein Sportfachmarkt und zwei Drogeriemärkte. Hin- zu kommen zahlreiche kleinere Fachgeschäfte unterschiedlicher Branchen.

Neben dem durch den Haushaltswarendiscounter Kodi vorgehaltenen Angebot werden allerdings keine projektrelevanten Sortimente in nennenswertem Umfang angeboten.

### **Hamm-Herringen**

Im rd. 8 km nordwestlich des Projektstandortes gelegenen Stadtbezirkszentrum Hamm-Herringen sind ebenfalls kaum projektrelevante Anbieter vorhanden. Neben dem Gardinenstudio Ryborsch an der Neufchateustraße belegt allenfalls das Sortiment „GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel“ Teilflächen des vorhandenen, kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes. Auch hier entfällt mit rd. 60 % der Großteil der insgesamt rd. 4.500 qm Verkaufsfläche auf die nahversorgungsrelevanten Sorti- mente.

### **Hamm-Bockum-Hövel**

Das rd. 5 km nordwestlich der Innenstadt gelegene Stadtbezirkszentrum weist eine Gesamtver- kaufsfläche von rd. 8.700 qm auf, die allerdings im Zuge der Umbaumaßnahmen des Rathaus- Centers bzw. der dortigen Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes ansteigen wird. Derzeitig befin- den sich rd. 50 Betriebe im Stadtbezirkszentrum, die die Angebotsschwerpunkte Nahrungs- und Genussmittel (rd. 3.230 qm), Bekleidung/Wäsche (1.640 qm) und Drogerie/Parfümerie (rd. 700 qm) aufweisen.

Projektrelevante Sortimente werden im Wesentlichen von Tedi (GPK / Haushaltswaren / Ge- schenkartikel), Elektro Schlösser (u.a. Elektrokleingeräte), Ambiente & Präsente (GPK / Haus- haltswaren / Geschenkartikel), Gillas Ideenshop (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) sowie

den beiden Textildiscountern Kik und Zeemann (u.a. Haustextilien) vorgehalten. Insgesamt beläuft sich das projektrelevante Angebot auf rd. 640 qm bzw. rd. 6 %.

### **Hamm-Heessen**

In einer Entfernung von rd. 3 km zur Innenstadt befindet sich das Stadtbezirkszentrum Hamm-Heessen. Von den insgesamt rd. 8.500 qm Verkaufsfläche entfallen rd. 3.700 qm auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 1.800 qm auf Bekleidung/Wäsche und rd. 750 qm auf Drogeriewaren/Parfümerie.

Projektrelevante Sortimente werden vornehmlich von den dort ansässigen Filialbetrieben im Randsortiment angeboten (u.a. Kik). Das projektbezogene Verkaufsflächenangebot im Stadtbezirkszentrum beläuft sich insgesamt auf rd. 175 qm.

### **Bönen Mitte**

Das Hauptzentrum der südwestlich angrenzenden Gemeinde Bönen erstreckt sich im Wesentlichen auf das rd. 300 Meter lange und als Fußgängerzone ausgewiesene Teilstück der Bahnhofstraße sowie auf einen sich unmittelbar östlich der Bahntrasse daran anschließenden, etwa 250 Meter langen Abschnitt. Hier befinden sich mit dem Warenhaus Gröblichhoff, den Supermärkten Edeka und K+K, den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie den Drogeriemärkten Rossmann und Schlecker auch die wichtigsten Betriebe.

Die projektrelevanten Sortimente werden vor allem im Randsortiment des Warenhauses Gröblichhoff (v.a. Haushaltswaren/GPK/Geschenkartikel/Haustextilien) sowie den beiden Fachgeschäften „Gardinen Funke“ sowie „Möbel Köhling“ auf einer Fläche von insgesamt rd. 1.050 qm angeboten. Bezogen auf einen Gesamtverkaufsflächenbestand von rd. 9.600 qm entspricht dies einem Anteil von etwa 11 %.

### **Welver Hauptzentrum**

Das kleinteilig strukturierte Hauptzentrum der Gemeinde Welver erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straße „Am Markt“, parallel zur Bahnhofstraße. Hier sind insgesamt 15 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 qm vorhanden. Ein größerer Magnetbetrieb ist folglich nicht vorhanden. Das vorgehaltene Angebot in den projektrelevanten Sortimenten beschränkt sich einzig auf das Haushaltswaren, Geschenkartikel und Eisenwaren führende Fachgeschäft „A. Sauerland“.

## Lippetal

Die Gemeinde Lippetal hat keine zentralen Versorgungsbereich planerisch abgegrenzt, so dass für die vorliegende Untersuchung die faktischen Hauptgeschäftsbereiche in den drei Ortslagen Lippborg, Herzfeld sowie Oestinghausen zugrunde gelegt worden sind.

Als Hautfrequenzbringer in Lippetal Oestinghausen fungiert der „Am Bahnhof“ ansässige Aldi Lebensmittel-discounter. Insgesamt sind im Standortbereich „Am Bahnhof/Kayserstraße/Palmbrink“ weniger als 10 Einzelhandelsbetriebe ansässig, von denen nur der Malerbetrieb „A. Korff“ im Bereich Heimtextilien sowie der Schreibwarenladen „T. Schreiber“ im Bereich Bilder/Rahmen eine gewisse Sortimentsüberschneidung aufweisen (insgesamt 25 qm).

Auch in Lippetal Herzfeld fungieren die größere Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe der Ortsmitte, die im Kreuzungsbereich von Lippborger Straße, Brückenstraße und Diestedder Straße zu verstandorten ist. Projektrelevante Sortimente werden von dem „Schnäppchen Shop“ (v.a. Hausrat/GPK/Geschenkartikel/Haustextilien), einem weiteren Schreibwarenladen „T. Schreiber“ (Bilder/Rahmen) sowie dem Geschenk- und Dekorationsartikel führenden Fachgeschäft „Marli Friedrichs“ angeboten. Insgesamt beläuft sich das Verkaufsflächenangebot in den projektrelevanten Sortimenten auf rd. 125 qm.

Das projektrelevante Angebot in der Ortsmitte von Lippborg beschränkt sich auf die Angebote von „Sanitär, Elektro, Heizung Brentup“ (Elektrokleingeräte), dem Haushaltswarenanbieter Paul Hagedorn (v.a. Elektrokleingeräte; Haushaltswaren/GPK/Geschenkartikel, Haustextilien) sowie einem weiteren „Schnäppchen-Shop“.

Die beiden größten Anbieter von projektrelevanten Sortimenten „Raumausstattung & Polsterei Kaufmann“ sowie „Küchenspezialist Arens“ am Schwarzen Weg lassen sich somit keiner der vorhandenen Ortsmitten zuordnen.

## Dortmund-Innenstadt

Die Dortmunder Innenstadt ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsfachgeschäften und Filialbetrieben aller Bedarfsstufen sowie von großflächigen Warenhäusern gekennzeichnet.

Im projektrelevanten Sortimentsbereich sind als größere Anbieter neben dem Azad Handelshaus (Teppich und Möbel), dem Einrichtungshaus Büker (Möbel / Einrichtungszubehör) und Einrichtungen Wim Gelhard (Möbel) die Betriebe Casa Ambiente (Möbel / Einrichtungszubehör), Lichtpunkt und Lichter-Schur & Hippler (Leuchten / Lampen), WMF, Butlers, Tedi (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel), Bild + Rahmen (Bilder / Rahmen), Stoff- & Gardinenhaus (Heimtextilien), Betten Hutt (Bettwaren, Haustextilien), Strauss Innovation (u.a. GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel);

Haus-/Heimtextilien), sowie die Fachabteilungen von Karstadt und Kaufhof zu nennen. Damit weist die Dortmunder Innenstadt ein umfangreiches Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten auf. Einzig bei Lampen / Leuchten ist nur ein begrenztes Angebot vorhanden.

Insgesamt beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche in der Dortmunder Innenstadt auf ca. 22.000 qm.

### **Dortmund-Aplerbeck**

Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck erstreckt sich entlang der Köln-Berliner Straße als gewachsene Einkaufslage und ist um das Rodenberg Center mit zahlenreichen Fachmärkten ergänzt worden. Die Firma Kaufland fungiert am Aplerbecker Marktplatz als Frequenzbringer. Projektbezogen sind vor allem die Firmen Raumdesign Erlau, Matratzen Concord, Küchen Galerie und Tedi von Bedeutung.

### **Dortmund-Brackel**

Im Bereich des Brackeler Hellwegs (Stadtbezirkszentrum Brackel) ist neben einem Rewe Supermarkt als Nahversorger eine differenzierte Fachgeschäfts- und Fachmarktstruktur vorhanden. Die projektrelevanten Sortimente werden vor allem von der Firma Göffringmann und den Fachmärkten Tedi und Kodi angeboten.

### **Dortmund-Scharnhorst**

Auch im Stadtbezirkszentrum Scharnhorst (Einkaufszentrum EKS) ist nur ein geringes Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten festzustellen (u. a. Tedi, NKD).

### **Lünen-Innenstadt, -Brambauer und -Süd**

Die Stadt Lünen verfügt in der Innenstadt über ein Hauptzentrum und in den Stadtteilzentren Brambauer und Süd über Nebenzentren. Für die zentralen Versorgungsbereiche sind projektrelevante Einzelhandelsangebote festzustellen. In der Lünen Innenstadt übernehmen v.a. die Textilanbieter P & C, C & A sowie H & M wichtige Magnetfunktionen. Die projektrelevanten Sortimente werden von den Betrieben auf Teilflächen angeboten. Darüber hinaus besteht eine Reihe von Fachgeschäften und Fachmärkten mit Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben (u. a. Orientteppiche Said, Küchen Schmidt, Wohndesign, Nanu Nana, Mönninghoff, Stöberkiste und 3design).

In den Stadtteilzentren ist dagegen nur ein vergleichsweise geringes projektrelevantes Angebot festzustellen, das sich auf Teilflächen von ansässigen Einzelhandelsbetrieben bezieht. Ein wichtiger Anbieter in Brambauer ist darüber hinaus die Firma Wohnen & Schlafen Bremer. In Lünen-Süd befand sich zum Erhebungszeitpunkt das zwischenzeitlich geschlossene Geschäft von Möbel Bäcker im Umbau.

### **Werne-Innenstadt**

In der Innenstadt von Werne beschränken sich die möglichen Wettbewerbsüberschneidungen auf kleine Fachgeschäfte im Bereich GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel (u. a. Erkmann, Boko-Deko, Düt un Dat) sowie Haus- und Heimtextilien (u. a. Wäschehaus Kroes, Gardinen Dohle, Hoppe).

Darüber hinaus befindet sich in der ehemals von Möbel Reuter genutzten Immobilie an der Burgstraße das „Sozialkaufhaus Werne“, wo auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 qm neben Second-Hand Bekleidung vor allem auch gebrauchte Möbel, GPK/ Haushaltsgegenstände sowie Haus- und Heimtextilien vorgehalten werden.

### **Bergkamen-Innenstadt**

Der zentrale Versorgungsbereich der Bergkamener Innenstadt mit der Stadtmitte-West („Rathausviertel“) und –Ost („Präsidentenstraße“) weist als projektrelevante Anbieter die Firmen Dänisches Bettenlager und Center-Shop sowie kleinere Betriebe bzw. Teilflächen vor allem in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel und Haus-/Heimtextilien auf.

### **Kamen-Innenstadt**

In der Innenstadt von Kamen sind in den projektrelevanten Sortimenten ebenfalls kleinteilige Fachgeschäfte strukturprägend (u. a. Küchentraum Kamen, Bohde und Josch Home). Lediglich das inhabergeführte Möbelhaus Pöschke in der Oststraße kann mit rd. 350 qm einen nennenswerten Verkaufsflächenbestand in den projektrelevanten Sortimenten aufweisen. Insgesamt werden auf rd. 960 qm Verkaufsfläche projektrelevante Sortimente angeboten.

### **Unna-Innenstadt**

Die Unnaer Innenstadt ist durch die als Fußgängerzone gestaltete Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachse mit einem differenzierten Fachgeschäftsangebot geprägt. Projektbezogen beziehen sich die Angebotsüberschneidungen auf Teilverkaufsflächen des Kaufhauses Schnücker sowie auf einzelne Fachgeschäfte (u. a. Ehlert Raumausstattung, Betten Keil, Orient Teppich Galerie am Markt, WMF).

### **Holzwickede-Mitte**

Im zentralen Versorgungsbereich von Holzwickede sind mit projektrelevantem Angebot überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Raumausstattung Bielitz, „Froschkönig-Art of Decoration“, Raumaustatter Rademacher, Bäderstudio Kramlowski) ansässig. Am Standort August-Borsig-Straße sind mit einem Dänischen Bettenlager, dem Reddy Küchenfachmarkt sowie dem Einrichtungs- und Möbelfachmarkt Tedox gleich mehrere größerer Anbieter mit einrichtungsbezogenen Sortimenten ansässig.

### **Ahlen-Innenstadt**

Das Hauptgeschäftszentrum der rd. 11 km nordöstlich gelegenen Nachbarstadt Ahlen verfügt über eine ausgeprägte Ost-West-Ausdehnung, die durch das im Osten gelegene Marktkauf SB-Warenhaus sowie das Textilkaufhaus Beumer und den Expert Elektronikfachmarkt im Westen seine Anfangs- bzw. Endpunkte besitzt.

Sortimentsüberschneidungen lassen sich vor allem im Bereich Haushaltswaren / GPK / Geschenkartikel (u.a. Josef Ostermann, Komex Warenhandel) sowie Elektronikwaren (u.a. Expert Promedia) feststellen. Darüber hinaus werden von einzelnen spezialisierten Fachgeschäften (z.B. Studio 2 living & more, Stoff Zentrale, Knüller Kiste, Photo Porst) weitere projektrelevante Angebote vorgehalten. Von den rd. 21.000 qm Gesamtverkaufsfläche sind in der Summe rd. 1.200 qm projektrelevant.

### **Beckum-Innenstadt, -Neubeckum**

Das Hauptzentrum der Stadt Beckum erstreckt sich vom Markt ausgehend hauptsächlich entlang der Nordstraße sowie den beiden, ebenfalls vom Markt abgehenden Straßenzügen West- bzw. Oststraße. Rd. 27 der insgesamt knapp 110 vorhandenen Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 15.000 qm bieten projektrelevante Sortimente an. Neben dem Fachgeschäft „Anton Holtmann“ (Haushaltswaren, Elektrogroßgeräte, Möbel/Küchen, Haustextilien) in der Weststraße sind dies vor allem „Steinhoff – Raum + Boden“, die Stoff-Zentrale, Feiner schenken, Tedi, Brinkmann Raumgestaltung, Gödde Hausrat, Betten Beckmann, Kunstatelier Hildebrandt sowie das Darpe Bürocenter. Von den insgesamt rd. 1.500 qm projektrelevanten Sortimenten entfallen rd. 40 % auf die Warengruppe Haushaltsgegenstände, GPK, Geschenkartikel.

Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum ein weiterer zentraler Versorgungsbereich im Nordosten des Stadtgebietes ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das Stadtteilzentrum Neubeckum, das sich im gleichnamigen Stadtteil entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße im Norden und Turmstraße im Süden erstreckt. Bei einem Gesamtverkaufsflächenbestand von rd. 5.000 qm entfallen rd. 960 qm auf projektrelevante Sortimentsgruppen. Größter Anbieter ist dabei der an der Hauptstraße ansässige Küchenanbieter „Küchen Kuschnereit“, der mehr als die Hälfte des relevanten Verkaufsflächenbestandes auf sich vereint. Daneben sind einzelne Fachgeschäfte (u.a. Günnewig Handarbeiten, Kinderboutique/Schneiderei Monelli, Haushaltswaren Gödde) mit Sortimentsüberschneidungen im Stadtteilzentrum Neubeckum ansässig.

### **Wadersloh**

In der Gemeinde Wadersloh liegen ebenfalls keine offiziell abgegrenzten Versorgungsbereiche vor, so dass auch hier auf den faktisch vorhandenen Hauptgeschäftsbereich abgestellt wurde. Die-

ser ist im Bereich Freudenberg, Kirchplatz, Wenkerstraße auszumachen. Magnetfunktionen übernehmen ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Edeka Aktivmarkt.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen prägend, so dass die Ortsmitte nur flächenmäßig geringe Einzelhandelsangebote in den projektrelevanten Sortimenten aufweist. Hierbei handelt es sich um die entsprechenden Angebote von „Richter - Schön wohnen“ am Freudenberg sowie „Indeko Schütte“ an der Wenkerstraße.

### **Lippstadt Innenstadt**

Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Hauptzentrum der Stadt Lippstadt abgegrenzte Innenstadt umfasst die von der ringförmig durch Woldemei, Bahnhofstraße, Cappelstraße sowie Markt- bzw. Brüderstraße umschlossenen Straßenzüge sowie den südlich angehängten Bahnhofsbereich. Hier sind rd. 250 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 47.000 qm ansässig. Die Hauptgeschäftslage ist dabei entlang der Lange Straße und Kahlenstraße auszumachen, wo mit C&A und Woolworth auch zwei Magnetbetriebe ansässig sind.

Projektrelevante Sortimente werden sowohl von bundesweit agierenden Filialisten (u.a. Depot (GPK/ Einrichtungszubehör/ Geschenkartikel)), spezialisierten Fachgeschäften (u.a. Schader Wasserbetten, Woll Markt Lippstadt, Stoffmarkt, Frau Holles Bettenstube, Vivendi Geschenke) als auch auf Teilflächen des Woolworth Warenhauses angeboten. Insgesamt beläuft sich das Angebot in den projektrelevanten Sortimenten innerhalb des Hauptzentrums von Lippstadt auf rd. 1.700 qm Verkaufsfläche.

### **Stadt Erwitte**

Im Zentrenkonzept der Stadt wird neben dem Hauptzentrum „Innenstadt“ noch das Nebenzentrum „Bad Westernkotten“ ausgewiesen.

Das Hauptzentrum der Stadt erstreckt sich auf einem rd. 400 Meter langen Abschnitt des Hellwegs zwischen dem Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B1 und B55 sowie der Einmündung der Berger Straße. Magnetfunktionen werden von einem Penny-Discountmarkt sowie einem Jibi-Lebensmittelmarkt übernommen. Der darüber hinausgehende Einzelhandelsbesatz wird ausschließlich von kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen geprägt. Insgesamt weist das Hauptzentrum dementsprechend auch nur ein flächenmäßig geringes Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten auf, das im Wesentlichen von einem MFO Matratzen Outlet sowie den vor allem GPK bzw. Geschenkartikel führenden Anbietern „Kosmehl“ sowie „Margreth´s Lädchen“ am Hellweg vorgehalten wird.

Auch im Nebenzentrum Bad Westernkotten ist nur ein geringes projektrelevantes Einzelhandelsangebot (u.a. Geschenke und Mehr am Westertor) vorzufinden.

### **Bad Sassendorf**

Das Einzelhandelskonzept der nordöstlich an die Stadt Soest angrenzenden Gemeinde Bad Sassendorf weist für die Gemeinde neben einem Hauptzentrum noch ein weiteres Nahversorgungszentrum aus.

Das Verkaufsflächenangebot im Hauptzentrum beläuft sich auf rd. 4.900 qm, das sich auf knapp 60 Einzelhandelsbetriebe verteilt. Der Großteil lässt sich den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuordnen, entsprechend lassen sich Rewe und Edeka auch als Magnetbetriebe identifizieren. Der sonstige, überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbesatz ist verstärkt auf das durch den Kurbetrieb entstehende Nachfragepotenzial ausgerichtet, so dass sich das projektbezogene Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die kleinteiligen Angebote im Bereich Haushaltswaren / GPK / Geschenkartikel (u.a. Kunsthaus am Schloss, Italian Creativity, Haus der Geschenke) sowie Haus- und Heimtextilien (u.a. Sälzer Galerie, Christallerie) konzentriert.

### **Soest Hauptzentrum,**

Die Innenstadt als Hauptzentrum der rd. 24 km südöstlich gelegenen Stadt Soest verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 36.000 qm und wird sowohl von modernen, z.T. großflächigen Filialbetrieben als auch kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen geprägt. Innerhalb der Innenstadt erstreckt sich die Fußgängerzone im Wesentlichen zwischen Brüdertor und Marktplatz, wo auch die verschiedenen Magnetbetriebe wie Saturn, Kaufhaus Müller, H & M und C & A ansässig sind. Im Jahr 2007 eröffnete zudem das City-Center am Soester Hbf, das mit weiteren rd. 15.000 qm Einzelhandel- und Freizeitfläche die Innenstadt ergänzt.

Im Hinblick auf die projektrelevanten Sortimente sind neben den Einrichtungsspezialisten „Max Wendrich-Küchenfachmann“ zudem mehrere Fachgeschäfte (u.a. Orient Teppich Galerie Soest, Betten Behle, Inspiration, Frenz Wäschehaus, Elektro Schulte, Küche & So, Stoffe Wernig, Gardinen Klinke, WMF) im Soester Hauptzentrum existent. Diese können eine projektrelevante Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.340 qm auf sich vereinen.

Daneben sind die beiden Nebenzentren „Soest-Ost“ im Bereich Rigaring/Opmünder Weg sowie „Soest-West“ im Bereich Schwartz-Ring/Werler Landstraße festgelegt worden. In beiden, maßgeblich durch großflächige Fachmarktkonzepte geprägten Angebotsstandorten sind projektrelevante Anbieter vorhanden. So sind im Nebenzentrum Soest Ost neben dem Elektronikfachmarkt Berlet (Elektrokleingeräte) auch das Soester Bettenhaus (Bettwaren), der Küchenspezialist „Oliver Bruscke Perfekte Küchen“, die Fachmarktkonzepte „Bettenwelt“ und „Baby-Walz“ sowie ein SB Möbel Boss ansässig.

Im Nebenzentrum „Soest-West“ lassen sich Sortimentsüberschneidungen mit dem Küchenanbieter „Wendrich“, einem Hammer Heimtextilienmarkt, dem Elektronikfachmarkt Medimax sowie den Randsortimenten von Toom Baumarkt, Tedi und Kaufland feststellen.

### **Werl**

Der zentrale Versorgungsbereich des angrenzenden Mittelzentrums Werl erstreckt sich entlang der Walburgisstraße nördlich des Alten Marktes bzw. der südlich davon abgehenden Steinerstraße sowie der parallel dazu verlaufenden Kämperstraße und umfasst –unter Zugrundelegung der Abgrenzung im REHK östliches Ruhrgebiet – zusätzlich den Kaufland-Standort im Bereich Soester Straße inkl. der unmittelbar angrenzenden Umfeldnutzungen. Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend kleinteilig strukturiert, als Magnetbetriebe sind die Warenhäuser Danielsmeier sowie Woolworth anzusehen.

Mit „Müsch - Creativ einrichten“ in der Steinerstraße ist ein großflächiger Anbieter von Möbel- und Einrichtungszubehör im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Sonstige projektrelevante Sortimentsüberschneidungen entfallen im Wesentlichen auf die entsprechenden Teilflächen von Woolworth, Kodi, Kik, Tedi etc. sowie einzelne kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Wenner Raumausstattung, Frottierstübchen, Casa, Ambiente, Galerie Walentowski, Foto Studio Euler). Insgesamt summiert sich der Verkaufsflächenbestand in den projektrelevanten Sortimenten auf rd. 3.600 qm.

### **Möhnesee-Ortsmitte**

Die Gemeinde Möhnesee hat keinen zentralen Versorgungsbereich planerisch abgegrenzt, so dass auch hier für die vorliegende Untersuchung der faktisch vorgefundene Hauptgeschäftsbereich zugrunde gelegt wird. Dieser erstreckt sich im Bereich von Hauptstraße, Kuebiker Straße und der Kolpingstraße.

Der vorgefundene Einzelhandelsbesatz ist ausschließlich kleinteilig strukturiert. Die projektrelevanten Sortimente belegen nur Teilflächen der ansässigen Betriebe, so dass sich insgesamt eine geringe sortimentsbezogene Überschneidung zeigt. Mit „Handarbeiten und Textilien“ ist lediglich ein kleinteiliges Fachgeschäft mit projektrelevantem Kernsortiment im Zentrum von Möhnesee auszumachen.

### **Arnsberg – Hauptzenrum „Neheim“, Nebenzentren „Alt Arnsberg“ und „Hüsten“**

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Arnsberg aus dem Jahr 2009 werden neben dem in Neheim gelegenen Hauptzentrum noch die beiden Stadtteilzentren „Alt-Arnsberg“ sowie „Hüsten“ festgelegt.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 26.000 qm und knapp 160 Einzelhandelsbetrieben ist der Bereich um Haupt-, Apotheken- und Burgstraße, den Neheimer Markt sowie die Mendener Straße, Möhnestraße und Lange Wende als Hauptzentrum der Stadt Arnsberg qualifiziert worden. Knapp die Hälfte des Verkaufsflächenbestandes entfällt auf die Branchen Bekleidung und Schuhe. Neben den Magnetbetrieben C&A, H&M, Mayerschen Buchhandlung sowie der Drogerie Müller ist zudem ein rd. 3.000 qm großer Kaufland Verbrauchermarkt im Hautgeschäftszentrum von Arnsberg ansässig.

Bedeutendster Wettbewerbsbetrieb innerhalb des Hauptzentrums ist der „Fachmarkt für Raumgestaltung Scheidt“ an der Mendener Straße. Darüber hinaus bestehen Sortimentsüberschneidungen mit einigen spezialisierten, kleinteiligen Fachgeschäften (u.a. Der Speicher, Glashaus, Antiquitäten Beckschäfer, be.leuchten, Betten Müller, DAG Leuchten Discount, Bild und Rahmen, Kurt Hoffmann Stoffe und Bilder Demel) sowie den entsprechenden Teilflächen von Nanu Nana und Kaufland.

Das Stadtteilzentrum „Alt-Arnsberg“ weist mit rd. 9.700 qm einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbestand auf. Hier sind mit Matratzen Concord, einem Dänischen Bettenlager sowie „Küchen- und Wohnideen Pape“ allerdings gleich mehrere Anbieter von projektrelevanten Sortimenten vorhanden. Zudem sind in kleineren Fachgeschäften (u.a. Raumausstattung Müller, Foto Kleinsorge) sowie dem Woolworth Warenhaus weitere sortimentsbezogene Überschneidung festzustellen.

Im Stadtteilzentrum „Hüsten“ beschränkt sich das vorgehaltene relevante Angebot dagegen auf das Antiquitäten- und Einrichtungshaus Beckschäfer an der Marktstraße.

### **Ense - Ortsmitte**

Auch die Gemeinde Ense hat bislang keine zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Gemeindegebiet planerisch festgelegt. Auch hier wird somit auf den faktisch vorhandenen Hautgeschäftsbereich zurückgegriffen. Dieser erstreckt sich im Wesentlichen im Karree von Werler Straße im Norden, Hauptstraße im Osten, Zur Waterlappe im Süden sowie der Kesselstraße im Westen. Größte Betriebe in der Ortsmitte sind Kaufpark und Center-Shop an der Werler Straße, wobei letzterer projektrelevante Sortimente auf Teilflächen anbietet. Weitere Anbieter von projektrelevanten Sortimenten sind in der Ortsmitte von Ense nicht vorhanden.

Das in der Ortslage Niederense vorhandene, kleinflächige Küchenstudio Leuchtenberger ist somit keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

### **Wickede - Hauptzentrum**

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wickede definiert den gewachsenen Geschäftsbereich entlang Haupt-, Kirch und Christian-Liebrecht-Straße als Hauptzentrum und einzigen zentralen Versorgungsbereich in Wickede (Ruhr). Hier sind rd. 47 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-

verkaufsfläche von knapp 8.000 qm ansässig. Wesentliche Anbieter im Hauptzentrum sind Edeka, Rewe und Aldi, so dass der Angebotsschwerpunkt mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 50 % eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszumachen ist.

Mit dem Einrichtungshaus Hartmann in der Kirchstraße ist zudem ein großflächiger Möbelspezialist im zentralen Versorgungsbereich vorhanden, der durch einige wenige Fachgeschäfte (u.a. Raumausstattung Quante, Licht & Raum) mit projektrelevanten Sortimentsangeboten ergänzt wird. Insgesamt beläuft sich die projektbezogene Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 2.300 qm.

### **Menden – Hauptzentrum, Nebenzentrum Lendringsen**

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden wird neben dem Hauptzentrum noch ein weiteres Nebenzentrum im Stadtteil Lendringsen festgelegt. Während ersteres einen Verkaufsflächenbestand von rd. 22.000 qm aufweist, fällt die Verkaufsflächenausstattung im Nebenzentrum mit rd. 10.000 qm erwartungsgemäß geringer aus.

Sowohl im Haupt- als auch im Nebenzentrum lassen sich allerdings insgesamt nur geringe sortimentsbezogene Überschneidungen feststellen. Diese beziehen sich vornehmlich auf spezialisierte, kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Stoffe Werning, Raumausstattung Christiani, Elektro Neuhaus, Woll-Markt und Bullmers Geschenkartikel im Hauptzentrum sowie Elektrogeräte Brauckmann, Haushaltswaren/Eisenwaren/Fahrräder/Rasenmäher Brauckmann und Braukhaus – Wand+Boden im Nebenzentrum Lendringsen). Geringfügige Verkaufsflächenangebote in den projektrelevanten Sortimenten sind zudem auf den Teilflächen von Tedi, Kodi und Kik auszumachen.

### **Fröndenberg – Hauptzentrum**

Das Hauptzentrum der Stadt Fröndenberg wird von der Von-Tipitz-Straße im Westen, der Bahntrasse im Süden sowie der Alleestraße im Norden begrenzt und schließt im Osten die Parkplatzfläche an der Karl-Wildschütz-Straße mit ein. Der Verkaufsflächenbestand beläuft sich auf 4.000 qm wobei der Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt.

Sortimentsüberschneidungen mit den geplanten Möbelhäusern sind auf einer Verkaufsfläche von weniger als 500 qm auszumachen, wobei der Großteil auf die Warengruppe Haushaltswaren / GPK / Geschenkartikel entfällt. Sonstige relevante Sortimente werden ansonsten nur durch das Gebrauchsgüter führende Sozialkaufhaus „Das alternative Kaufhaus“ sowie dem Textilfilialisten Kik vorgehalten.

### **Drensteinfurt**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt weist im innerhalb der Wallanlage gelegenen Innenstadtbereich entlang der Wagenfeld- bzw. Mühlenstraße das Hauptzentrum Drensteinfurts aus. Hier sind rd. 30 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 qm vor-

handen. Im projektrelevanten Angebot sind Betriebe mit kleineren und mittleren Verkaufsflächen prägend. Hierbei handelt es sich v.a. um das Nähstudio Hennenberg, das „Heim-Deko-Team“, Hausgeräte Hessemann, das Fotohaus Kraak, den Stoffanbieter „Hereinspaziert“ sowie Geschenkartikel Lanfer.

### **Nordkirchen**

Im Hauptzentrum von Nordkirchen finden sich ebenfalls nur einzelne projektrelevante Angebote mit vergleichsweise geringen Verkaufsflächen (u. a. Elektro-/Haushaltswaren Wienken, Foto Worms und Atelier Kreativ). Größere relevante Anbieter sind im Hauptzentrum der Gemeinde somit nicht auszumachen.

### **Ascheberg**

Gleiches gilt für das Hauptzentrum der benachbarten Gemeinde Ascheberg. Auch hier ist mit „Lebensart und Wohnkultur Erkmann“, Elektronik Hatrup sowie den Teilflächen von Spiel+Idee Niemann sowie Kik nur ein geringes Verkaufsflächenangebot in den projektrelevanten Sortimenten festzustellen.

Das Möbelsortiment wird somit in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) nur in sehr geringem Maße angeboten, einzig in der Dortmunder Innenstadt, der Wickeder Innenstadt sowie den als Nebenzentren ausgewiesenen Fachmarktstandorten in Soest („Ost“ bzw. „West“) sind größere Verkaufsflächen in zentraler Lage vorzufinden.

Dagegen ist im Angebotssegment Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel in fast allen untersuchten Versorgungszentren der näheren Umgebung ein Einzelhandelsangebot gegeben. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte oder Teilflächen von Warenhäusern und Fachmärkten.

Die Sortimente Haus-/Heimtextilien und Bilder / Rahmen werden ebenfalls im Großteil der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen angeboten, wenngleich die Verkaufsflächenausstattung relativ gering ist. Dagegen zählen Bettwaren nur in wenigen zentralen Versorgungsbereichen zum Einzelhandelsangebot. Noch geringer ist die Einzelhandelsausstattung in den Bereichen Lampen / Leuchten und Teppichen, die – mit Ausnahme der Innenstädte von Dortmund, Arnsberg, Werl und Lünen (bei Teppichen) - in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen als zentrenprägend zu bewerten sind.

Abbildung 7: Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

Sortiment Zentraler Versorgungsbe- reich	Möbel, Küchen		Bettw- aren/Matratzen		Bodenbelä- ge/Teppiche		Lam- pen/Leuchten		Heimtextilien (Gardi- nen/Stoffe)		Kfz-Zubehör (v.a. Autosit- ze)		GPK, Haus- haltsw., Ge- schenkartikel		Haushalts- textilien		Bilder, Rah- men		Elektroklein- geräte		Möbelre. Sortimente gesamt	
	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR
Hamm-Innenstadt	1.005	1,1	235	0,4	200	0,2	40	0,1	445	0,5	50	0,1	2.320	3,2	870	1,8	330	0,7	700	2,8	6.195	10,9
Hamm-Heessen	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	110	0,2	10	0,0	45	0,1	10	0,0	175	0,3
Hamm-Bockum-Hövel	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	240	0,3	170	0,4	150	0,3	80	0,3	640	1,3
Hamm-Rhynern	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	100	0,1	-	0,0	45	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	145	0,2
Hamm-Herringen	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	50	0,1	-	0,0	310	0,5	35	0,1	-	0,0	-	0,0	395	0,6
Hamm-Pelkum-Wiescherhöfen	40	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	70	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	110	0,1
Hamm-Werries	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	460	0,6	-	0,0	-	0,0	-	0,0	460	0,6
Hauptzentrum Ahlen	-	0,0	15	0,0	-	0,0	-	0,0	90	0,1	-	0,0	825	1,8	70	0,1	80	0,2	100	0,4	1.180	2,6
Hauptzentrum Arnsberg	-	0,0	50	0,1	1.000	1,6	110	0,3	35	0,0	-	0,0	465	1,0	75	0,2	165	0,3	-	0,0	1.900	3,5
Nebenzentrum Arnsberg- Hüsten	200	0,2	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	240	0,5	5	0,0	20	0,0	-	0,0	465	0,8
Nebenzentrum Alt-Arnsberg	245	0,3	500	0,6	-	0,0	10	0,0	120	0,1	-	0,0	560	1,2	170	0,4	80	0,2	-	0,0	1.685	2,8
Hauptzentrum Ascheberg	-	0,0	-	0,0	-	0,0	20	0,1	-	0,0	-	0,0	50	0,1	5	0,0	-	0,0	10	0,0	85	0,2
Hauptzentrum Bad Sassendorf	100	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	40	0,0	-	0,0	80	0,2	40	0,1	-	0,0	-	0,0	260	0,4
Hauptzentrum Beckum	130	0,2	100	0,1	180	0,3	5	0,0	170	0,2	10	0,0	620	1,4	160	0,3	130	0,3	-	0,0	1.505	2,8
Nebenzentrum Neu-Beckum	500	0,6	-	0,0	110	0,2	-	0,0	45	0,1	-	0,0	260	0,6	45	0,1	-	0,0	-	0,0	960	1,5
Hauptzentrum Bergkamen	355	0,4	215	0,3	20	0,0	-	0,0	65	0,1	50	0,1	825	1,8	285	0,6	90	0,2	-	0,0	1.905	3,4
Hauptzentrum Bönen	90	0,1	60	0,1	-	0,0	-	0,0	40	0,0	-	0,0	810	1,8	50	0,1	-	0,0	-	0,0	1.050	2,1
Hauptzentrum Dortmund	5.265	6,1	1.590	1,9	4.000	10,0	475	1,4	780	0,9	205	0,2	6.465	14,2	1.975	4,1	545	1,1	300	1,2	21.600	41,3
Nebenzentrum DO- Scharnhorst	150	0,2	-	0,0	-	0,0	-	0,0	80	0,1	-	0,0	1.035	2,3	130	0,3	25	0,1	-	0,0	1.420	2,9
Nebenzentrum DO-Aplerbeck	-	0,0	25	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	5	0,0	225	0,5	35	0,1	20	0,0	250	1,0	560	1,6
Nebenzentrum DO-Brackel	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	465	1,0	40	0,1	-	0,0	10	0,0	515	1,1
Hauptzentrum Drensteinfurt	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	25	0,0	-	0,0	70	0,2	-	0,0	15	0,0	10	0,0	120	0,3

# Auswirkungsanalyse Möbel-/Einrichtungshaus • Hamm-Rhyern

Sortiment	Möbel, Küchen		Bettwaren/Matratzen		Bodenbeläge/Teppiche		Lampen/Leuchten		Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)		Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)		GPK, Haushaltsw., Geschenkartikel		Haushaltstextilien		Bilder, Rahmen		Elektrokleingeräte		Möbelre. Sortimente gesamt	
	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR
Ortskern Ense	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	40	0,1	30	0,1	15	0,0	-	0,0	85	0,2
Hauptzentrum Erwitte	-	0,0	50	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	70	0,2	-	0,0	15	0,0	-	0,0	135	0,2
Nebenzentrum Erwitte-Bad Westernkotten	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	10	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	10	0,0
Hauptzentrum Fröndenberg	90	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	285	0,6	60	0,1	-	0,0	-	0,0	435	0,9
Hauptzentrum Holzwickede	110	0,1	215	0,3	5	0,0	-	0,0	100	0,1	-	0,0	205	0,5	125	0,3	60	0,1	-	0,0	820	1,4
Hauptzentrum Kamen	255	0,3	35	0,0	-	0,0	-	0,0	100	0,1	-	0,0	355	0,8	135	0,3	70	0,1	-	0,0	955	1,7
Lippetal - Ortskern Lippborg	-	0,0	-	0,0	-	0,0	15	0,0	-	0,0	-	0,0	170	0,4	5	0,0	5	0,0	-	0,0	195	0,4
Lippetal - Ortskern Oestinghausen	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	10	0,0	-	0,0	15	0,0	-	0,0	25	0,1
Lippetal – Ortskern Herzfeld	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	100	0,2	10	0,0	15	0,0	-	0,0	125	0,3
Hauptzentrum Lippstadt	-	0,0	320	0,4	5	0,0	5	0,0	300	0,4	50	0,1	785	1,7	195	0,4	50	0,1	-	0,0	1.710	3,1
Hauptzentrum Lünen	300	0,4	90	0,1	660	1,1	-	0,0	100	0,1	15	0,0	675	1,5	40	0,1	150	0,3	170	0,7	2.200	4,2
Nebenzentrum Lünen-Brambauer	-	0,0	70	0,1	10	0,0	-	0,0	140	0,2	-	0,0	485	1,1	35	0,1	10	0,0	-	0,0	750	1,4
Hauptzentrum Menden	15	0,0	70	0,1	15	0,0	5	0,0	95	0,1	-	0,0	315	0,7	30	0,1	20	0,0	10	0,0	575	1,1
Nebenzentrum Menden-Lendringens	-	0,0	-	0,0	25	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	175	0,4	10	0,0	5	0,0	-	0,0	215	0,5
Ortskern Möhneseesee	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	15	0,0	-	0,0	-	0,0	15	0,0	-	0,0	-	0,0	30	0,0
Hauptzentrum Nordkirchen	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	80	0,2	-	0,0	10	0,0	10	0,0	100	0,2
Hauptzentrum Soest	270	0,3	90	0,1	140	0,2	260	0,8	140	0,2	-	0,0	895	2,0	235	0,5	205	0,4	100	0,4	2.335	4,9
Nebenzentrum "Ost" Gesamt	3.110	3,7	2.700	3,2	90	0,1	60	0,2	-	0,0	100	0,1	400	0,9	-	0,0	20	0,0	100	0,4	6.580	8,7
Nebenzentrum "West" Gesamt	-	0,0	150	0,2	700	1,1	120	0,4	20	0,0	-	0,0	310	0,7	50	0,1	35	0,1	130	0,5	1.515	3,1
Hauptzentrum Unna	220	0,3	145	0,2	125	0,2	20	0,1	260	0,3	-	0,0	640	1,4	125	0,3	140	0,3	10	0,0	1.685	3,0
Hauptzentrum Wadersloh	-	0,0	-	0,0	70	0,1	-	0,0	45	0,1	-	0,0	20	0,0	55	0,1	-	0,0	-	0,0	190	0,3
Hauptzentrum Welver	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	45	0,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0	45	0,1
Hauptzentrum Werl	935	1,1	-	0,0	650	1,0	265	0,8	110	0,1	-	0,0	1.450	3,2	140	0,3	55	0,1	-	0,0	3.605	6,7

Auswirkungsanalyse Möbel-/Einrichtungshaus • Hamm-Rhynern

Sortiment	Möbel, Küchen		Bettwaren/Matratzen		Bodenbeläge/Teppiche		Lampen/Leuchten		Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)		Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)		GPK, Haushaltsw., Geschenkartikel		Haushaltstextilien		Bilder, Rahmen		Elektrokleingeräte		Möbelre. Sortimente gesamt	
	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR	VK in qm	Ums. in Mio. EUR
Hauptzentrum Werne	800	0,2	-	0,0	-	0,0	100	0,1	65	0,1	-	0,0	750	1,1	50	0,1	115	0,2	60	0,1	1.940	1,8
Hauptzentrum Wickede	2.000	2,4	50	0,1	-	0,0	50	0,2	50	0,1	-	0,0	120	0,3	10	0,0	10	0,0	10	0,0	2.300	3,0
ZVB im Untersuchungsraum	16.185	18,4	6.775	8,3	8.005	16,3	1.560	4,4	3.625	4,3	485	0,6	24.940	51,4	5.525	11,6	2.715	5,4	2.070	8,1	71.890	128,8

Quelle: BBE-Erhebung November/Dezember 2010, (ohne Randsortimente von Lebensmittel-SB-Märkten u. a.); Rundungsdifferenzen möglich

## 4 Auswirkungen der Planvorhaben und städtebauliche Beurteilung

### 4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft der Planvorhaben

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>9</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und die Bekanntheit des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung der geplanten Möbelhäuser sind folgende Aspekte rahmengebend:

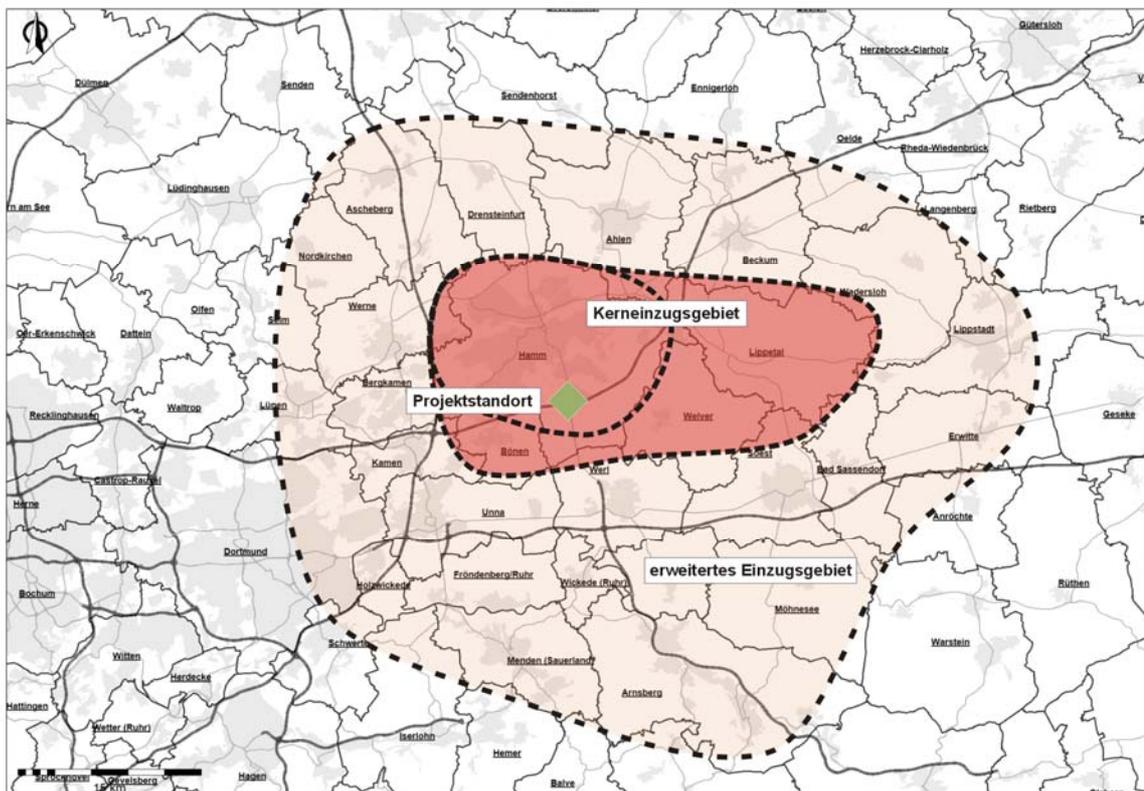
- Die hohe Verkehrsgunst des Planstandortes mit einer direkten Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufenden BAB 2 (Dortmund – Bielefeld).
- Mit dem geplanten Lückenschluss zwischen der Autobahnanschlussstelle „Hamm-Rhynern“ der BAB 2 und dem heutigen Ausbauende der BAB 445 nördlich von Werl wird die verkehrliche Erreichbarkeit aus dem südlich des Planstandortes gelegenen Sauerlandraum (u.a. Arnsberg, Wickede) deutlich verbessert.

---

<sup>9</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

- Die Sortimente sind dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, so dass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.
- Als wesentliche Wettbewerber sind die regional bedeutsamen Möbelhäuser in den Städten Werl, Unna, Kamen, Münster, Oelde, Soest, Münster, Bielefeld, Witten, Bochum und Dortmund zu bewerten.
- Aufgrund seiner Dimension (in der Summe der drei Teilmärkte 56.000 qm VKF), seiner Lage an der Autobahn BAB 2 und der Ausstrahlung des Unternehmens Finke als Marke ist von einem deutlich über die Stadt Hamm hinaus reichenden Einzugsgebiet auszugehen.

**Abbildung 8: Einzugsgebiet**



Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der limitierenden Wirkung der großen Möbelhäuser der Region sowie unter Würdigung der aktuell gegebenen sowie in Folge von Planvorhaben zu erwartenden Wettbewerbssituation lässt sich folgendes projektrelevantes Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen (vgl. Abbildung 8).

- Zone I: Dem Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Einkaufsintensität werden die Stadt Hamm sowie die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Bönen, Welver und Lippetal mit aktuell ca. 225.200 Einwohnern zugerechnet.
- Zone II: Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Ahlen, Beckum, Wadersloh, Lippstadt, Erwitte, Bad Sassendorf, Möhnesee, Soest, Ense, Werl, Arnsberg, Menden, Holzwickede, Fröndenberg (Ruhr), Unna, Kamen, Bergkamen, Lünen sowie die östlichen Stadtbezirke von Dortmund (Aplerbeck, Brackel, Scharnhorst). In dieser erweiterten Zone des Einzugsgebiets leben derzeit rd. 959.400 Personen.

Zum Einzugsgebiet zählen demnach neben zahlreichen kleineren Gemeinden auch die Mittelzentren Ahlen, Beckum, Lippstadt, Soest, Arnsberg, Werl, Menden, Unna, Kamen, Bergkamen, Lünen und Werne sowie die Teile des Oberzentrums Dortmund.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist in der Summe ein Einwohnerpotenzial von aktuell ca. 1.184.500 Personen auf.<sup>10</sup> Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn 2 sowie der Bundesstraße 63 können weitere Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet erzielt werden, das aufgrund der geringen Verflechtungsintensität aber nicht dem Einzugsgebiet zugerechnet werden kann.

Auf Basis der Zahlen der BBE Marktforschung steht derzeit in dem abgegrenzten Einzugsgebiet ein projektrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von ca. 595,4 Mio. EUR im Jahr zur Verfügung, darunter rd. 309 Mio. EUR für Möbel i.e.S.

In der Stadt Hamm beläuft sich das relevante Marktpotenzial auf insgesamt rd. 88 Mio. EUR, darunter rd. 46 Mio. EUR im Kernsortiment Möbel sowie rd. 17 Mio. EUR bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sowie rd. 25 Mio. EUR bei den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hammer Sortimentsliste.

Insgesamt entfällt auf die Zone I rd. 18 % des vorhandenen Kaufkraftvolumens, auf die Zone II ca. 82 % des Kaufkraftpotenzials.

Vor dem Hintergrund des zu erwartenden demografischen Wandels ist für das Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungsrückgang um ca. 3 % zu prognostizieren.<sup>11</sup> Bei unveränderten Verbrauchsausgaben für die projektrelevanten Sortimente und gleichbleibendem regionalem Kaufkraftniveau bedeutet dies, dass sich das projektrelevante Kaufkraftpotenzial bis 2020 auf ca. 577 Mio. EUR p. a. (zu heutigen Preisen) reduzieren wird. Bis 2030 ist ein weiterer Rückgang auf rd. 554 Mio. EUR zu prognostizieren. Der Rückgang betrifft auch die Stadt Hamm, dort ist ein Rückgang von 88 Mio. EUR (2010) auf rd. 83 Mio. EUR im Jahr 2030 absehbar.

<sup>10</sup> Quelle: IT NRW und Stadt Dortmund, Stand 31.12.2009

<sup>11</sup> Quelle: IT NRW Bevölkerungsvorausberechnung, Stand 01.01.2020

**Abbildung 9: Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet**

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Verbrauchsausgaben in EUR			Nachfragevolumen in Mio. EUR		
		nicht zentrenrelevante Sortimente <sup>1</sup>	zentrenrelevante Sortimente <sup>2</sup>	Insgesamt	nicht zentrenrelevante Sortimente <sup>1</sup>	zentrenrelevante Sortimente <sup>2</sup>	Insgesamt
Hamm	181.741	345,52	137,35	482,88	62,8	25,0	87,8
Bönen	18.630	347,70	138,22	485,92	6,5	2,6	9,1
Welver	12.490	367,45	146,07	513,51	4,6	1,8	6,4
Lippetal	12.307	363,61	144,54	508,16	4,5	1,8	6,3
<b>Zone I gesamt</b>	<b>225.168</b>	<b>347,91</b>	<b>138,30</b>	<b>486,21</b>	<b>78,3</b>	<b>31,1</b>	<b>109,5</b>
Ahlen	53.516	346,26	137,64	483,90	18,5	7,4	25,9
Beckum	36.764	367,72	146,18	513,90	13,5	5,4	18,9
Wadersloh	12.667	365,12	145,14	510,26	4,6	1,8	6,5
Lippstadt	66.948	369,22	146,77	515,99	24,7	9,8	34,5
Erwitte	15.771	377,77	150,17	527,94	6,0	2,4	8,3
Bad Sassendorf	11.619	370,33	147,21	517,55	4,3	1,7	6,0
Soest	48.573	359,81	143,03	502,84	17,5	6,9	24,4
Möhnesee	11.486	386,55	153,66	540,21	4,4	1,8	6,2
Arnsberg	74.805	374,55	148,89	523,44	28,0	11,1	39,2
Ense	12.738	370,42	147,25	517,67	4,7	1,9	6,6
Wickede	12.009	355,33	141,25	496,57	4,3	1,7	6,0
Werl	31.782	343,93	136,72	480,65	10,9	4,3	15,3
Menden	56.078	374,08	148,70	522,78	21,0	8,3	29,3
Fröndenberg	22.135	380,52	151,26	531,78	8,4	3,3	11,8
Unna	66.652	370,40	147,24	517,65	24,7	9,8	34,5
Kamen	44.803	315,63	125,47	441,10	14,1	5,6	19,8
Bergkamen	51.149	340,75	135,45	476,20	17,4	6,9	24,4
Holzwickede	17.264	390,93	155,40	546,33	6,7	2,7	9,4
Lünen	87.783	345,68	137,41	483,09	30,3	12,1	42,4
Dortmund-Ost*	154.000	365,83	145,42	511,26	56,3	22,4	78,7
Werne	29.994	381,78	151,76	533,55	11,5	4,6	16,0
Nordkirchen	10.577	377,45	150,04	527,49	4,0	1,6	5,6
Ascheberg	14.947	381,65	151,71	533,37	5,7	2,3	8,0
Drensteinfurt	15.314	390,92	155,40	546,32	6,0	2,4	8,4
<b>Zone II gesamt</b>	<b>959.374</b>	<b>362,46</b>	<b>144,08</b>	<b>506,54</b>	<b>347,7</b>	<b>138,2</b>	<b>486,0</b>
<b>Zone I – II gesamt</b>	<b>1.184.542</b>	<b>359,69</b>	<b>142,98</b>	<b>502,67</b>	<b>426,1</b>	<b>169,4</b>	<b>595,4</b>

<sup>1</sup> nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Hammer Sortimentsliste: Möbel, Küchen, Bettwaren, Matratzen, Lampen / Leuchten, Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen/Dekostoffe (Heimtextilien), Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)

<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente gemäß Hammer Sortimentsliste: Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Haustextilien (Haus-/Tisch-/Bettwäsche); Bilder / Rahmen, Elektrokleingeräte

\* umfasst die Stadtbezirke Scharnhorst, Brackel, Aplerbeck

Anm.: Die Zentrenrelevanz der Sortimente Teppiche, Bettwaren, Heimtextilien, Bilder/Rahmen und Lampen / Leuchten wird in der Untersuchungsregion unterschiedlich bewertet.

Quelle: IT NRW und Stadt Dortmund (beides Stand 31.12.2009) sowie BBE Handelsberatung; Rundungsdifferenzen möglich

## 4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung

Die Einschätzung des Umsatzes der Planvorhaben bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Dabei ist grundsätzlich zwischen dem tatsächlich zu erwartenden Umsatz („Real Case“) und einer fiktiven – oftmals unrealistisch hohen – Umsatzleistung („Worst Case“) zu unterscheiden. Letztere dient dazu, die schlimmstenfalls zu erwartenden Auswirkungen aufgrund entstehender Umverteilungseffekte darzulegen und zu analysieren. Dieser „Worst Case“-Ansatz ist auch Grundlage der sich anschließenden städtebaulichen Bewertung.

Auch der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse liegt diese Vorgehensweise zugrunde, so dass in einem ersten Schritt zunächst ein als realistisch einzuordnender Umsatzwert ermittelt wird, bei der Darstellung der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte dagegen der Worst-Case-Ansatz Beachtung findet.

Die Umsatzerwartung eines Planvorhabens hängt von der Erreichbarkeit, der Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsaufteilung ab. Weitere Kriterien sind die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist für das Einrichtungshaus von einem tatsächlich zu erwirtschaftenden Planumsatz („Real Case“) von rd. 53 Mio. EUR und für die Möbel-SB-Märkte von zusammen rd. 21 Mio. EUR auszugehen. Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann das **Einrichtungshaus** voraussichtlich rd. 15 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone I binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) wird eine Kaufkraftbindung von ca. 7 % prognostiziert. Die Streuumsätze werden sich voraussichtlich auf ca. 2,6 Mio. EUR bzw. rd. 5 % belaufen (vgl. Abb. 9).

Die geplanten **Möbel-SB-Märkte** können im Kerneinzugsgebiet der Zone I mit rd. 6 - 7 % die höchste Kaufkraftbindung erreichen. Die Kaufkraftbindung in der Zone II wird auf rd. 2-3 % prognostiziert. Auch der Streuumsatzanteil wird mit ca. 1,1 Mio. EUR geringer ausfallen als für das Haupthaus.

**Abbildung 10: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung der Planvorhaben („Real Case“)**

Einzugsbiet	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in %
	in Mio. EUR	in %		
<b>Einrichtungshaus</b>				
Zone I	16,7	32	109,5	15
Zone II	33,3	63	486,0	7
<b>EZG gesamt</b>	<b>50,0</b>	<b>95</b>	<b>595,4</b>	<b>8</b>
Streuumsatz	2,6	5	./.	-
<b>Einrichtungshaus gesamt</b>	<b>52,7</b>	<b>100</b>	<b>./.</b>	<b>-</b>
<b>SB-Möbelmärkte</b>				
Zone I	7,9	37	109,5	7
Zone II	12,4	58	486,0	3
<b>EZG gesamt</b>	<b>20,4</b>	<b>95</b>	<b>595,4</b>	<b>3</b>
Streuumsatz	1,1	5	./.	-
<b>SB-Möbelmärkte gesamt</b>	<b>21,4</b>	<b>100</b>	<b>./.</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt werden etwa 95 % des Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt. Umsätze aus der erweiterten Region sind somit im Sinne von Streuumsätzen in Höhe von rd. 5 % zu erwarten.

Für die geplanten Einrichtungshäuser wird damit voraussichtlich ein Umsatz von ca. 1.325 EUR je qm Verkaufsfläche erzielt werden. Unter Berücksichtigung branchenüblicher Flächenleistungen<sup>12</sup>, der starken regionalen Wettbewerbssituation im regionalem Umfeld und einer zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist eine **Umsatzerwartung** des Gesamtvorhabens in Höhe von rd. **74 Mio. EUR** mittelfristig als „**Real Case**“-Ansatz zu bewerten.

<sup>12</sup> Die im Durchschnitt im einrichtungsrelevanten Einzelhandel erreichte Flächenleistung (Umsatz je qm VKF) kann stark variieren. So erreichen laut einer Marktstudie der „Möbel Kultur“ – Möbelhandel 2010 die klassischen Möbel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 5.000 - 20.000 qm die niedrigste durchschnittliche Flächenleistung mit ca. 700 € je qm Verkaufsfläche, die höchste dagegen die Küchenfachmärkte und Küchenstudios mit ca. 2.500 € je qm Verkaufsfläche. Das Mittelfeld mit einer durchschnittlichen Raumleistung von ca. 1.300 € je qm Verkaufsfläche belegt der Betriebstyp Wohnkaufhaus (über 20.000 qm VKF).

Gleichwohl wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für die Bewertung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen ein „**Worst Case**“ angesetzt. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass das Einrichtungshaus und die geplanten Möbelmärkte zusammen einen **Umsatz von ca. 94 Mio. EUR** erzielen werden. Dies würde einer Flächenleistung von rd. 1.685 EUR je qm Verkaufsfläche entsprechen, so dass der prognostizierte „Real Case“ um rd. 27 % überschritten wird.

Die sortimentsbezogene Umsatzerwartung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die zentrenrelevanten Sortimente im Durchschnitt eine höhere Flächenleistung zu prognostizieren ist als für den Großteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer flächenintensiven Warenpräsentation.

**Abbildung 11: Umsatzerwartung nach Sortimenten („Worst Case“)**

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in EUR je qm VK	Umsatz in Mio. EUR
Möbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad-, Büromöbel	46.100	1.570	72,4
Bettwaren, Matratzen	1.645	1.300	2,1
Bodenbeläge, Teppiche	1.300	1.800	2,3
Lampen, Leuchten	1.300	3.140	4,1
Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)	1.055	2.000	2,1
Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)	500	1.500	0,8
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>51.900</b>	<b>1.615</b>	<b>83,8</b>
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel	2.220	2.500	5,6
Haushaltstextilien	1.290	2.400	3,1
Bilder, Bilderrahmen	390	3.000	1,2
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	200	3.600	0,7
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>4.100</b>	<b>2.570</b>	<b>10,5</b>
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>56.000</b>	<b>1.685</b>	<b>94,3</b>

Quelle: Eigene Prognosen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

### 4.3 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe von Bedeutung.

Ausgehend von der Ist-Situation werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen getroffen werden. Für das Simulationsmodell wird der geplante Endausbau mit einem Einrichtungshaus (ca. 40.000 qm VKF) und den beiden Möbel-SB-Märkten (ca. 16.000 qm VKF) zugrunde gelegt. Aufgrund der gleichen Sortimentsstruktur werden die Auswirkungen der projektierten Betriebe gemeinsam bewertet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz im „Worst-Case“ von ca. 94 Mio. EUR zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.<sup>13</sup> Dies ist grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit der Planvorhaben eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

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

- Beim Möbelkauf akzeptieren die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Branchen auf regional bedeutsame Standorte. Hinzu kommen ausgeprägte Präferenzen für bestimmte Stilrichtungen und Preisniveaus, so dass sich für die Wettbewerber in der Region sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete ergeben.
- Für alle Sortimente gilt, dass für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung (u. a. die Kriterien Sortiment, Preisniveau, Zielgruppenansprache) auch die stärksten Umverteilungseffekte eintreten werden. Im Untersuchungsraum stehen die größeren Einrichtungshäuser sowie die Mitnahmemärkte im Vordergrund.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

<sup>13</sup> Dabei werden „Worst Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Planvorhaben (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

- Aufgrund der großen Versorgungsbedeutung der nahegelegenen Städte Werl, Unna, Kamen, Soest und Oelde mit regional bedeutsamen Möbelstandorten (aktuell hoher Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet) sind starke Wettbewerbswirkungen innerhalb diesen Raumes zu erwarten.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass bei Möbeln der Versandhandel im Bundesdurchschnitt einen Marktanteil von ca. 4 % erreicht.<sup>14</sup>

Das Planvorhaben wird vor allem mit den hinsichtlich der Sortimentsbreite und –tiefe sowie des Preisgenres vergleichbaren Möbervollsortimentern und Wohnkaufhäusern der Region und den Möbelspezialisten im näheren Umfeld in Wettbewerb treten. Für die beiden Möbel-SB-Märkte sind auch die Angebotsüberschneidungen mit den preisorientierten Möbeldiscountmärkten im Untersuchungsraum von Bedeutung.

Neben den bereits erwähnten Möbelstandorten in Hamm (u.a. Wohnwelt Niessing, SB Möbel Boss) handelt es sich hierbei vor allem um die in den umliegenden Kommunen vorhandenen, regional bedeutsamen Möbelstandorte (u. a. Turflon/Werl, Zurbrüggen/Unna, Ikea/Kamen, Zurbrüggen/Oelde und Wiemer/Soest) sowie die im Einzugsgebiet ansässigen Wohnkaufhäuser (u.a. Möbel Steinmann/Iserlohn, Möbel Bäcker/Lünen, Möbel Berkemeier/Beckum) und Möbel-Mitnahmemärkte (u.a. Poco in Bergkamen, Ahlen und Arnsberg, Roller in DO-Aplerbeck und Werl, Preisrebell in Beckum, SB Möbel Boss in Soest und Lippstadt). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die Ansiedlung der geplanten Möbelanbieter vor allem für die in den östlich gelegenen Kommunen lebende Bevölkerung eine attraktive Einkaufsalternative zu den bereits in der Region bestehenden Anbietern entsteht.

Aufgrund der räumlichen Nähe werden die in der Stadt Hamm ansässigen großflächigen Möbelanbieter außerhalb der zentralen Versorgungszentren in hohem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen sein (rd. 21 % des derzeitigen Umsatzes, gleichbedeutend ca. 4,1 Mio. EUR). Die höchsten Umsatzumverteilungen mit Werten zwischen rd. 21 und rd. 34 Prozent des aktuellen Umsatzes sind dabei für die derzeit größten Möbelanbieter im Hammer Stadtgebiet zu erwarten (Möbel Niessing, Möbel Boss, Möbel Rüter und Hübner). Selbst wenn diesen Anbietern aufgrund ihrer aktuellen Marktdominanz (leicht) überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten zugebilligt werden, kann, bei Umsatzeinbußen zwischen rd. 0,5 und 2,0 Mio. EUR, der wirtschaftliche Fortbestand aller drei Betriebe als nicht gesichert angesehen werden. Mit der Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses zzgl. angegliederter Möbel-SB-Märkte könnte folglich ein Strukturwandel eingeleitet werden, der die Verdrängung bereits bestehender, kleinerer Angebotsstrukturen in der Stadt Hamm (u. a. Wohnwelt Niessing und Möbel Boss) zur Folge hat, da diese ebenfalls hinsicht-

<sup>14</sup> Vgl. Möbelkultur, Möbelhandel 2010

lich ihrer verkehrlichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen über deutliche Standortnachteile verfügen.

Für die im übergemeindlichen Einzugsgebiet ansässigen großflächigen Möbelhäuser wird durch das Planvorhaben ebenfalls eine Wettbewerbsverschärfung eintreten. Aufgrund der räumlichen Distanz werden die prognostizierten Umsatzeinbußen mit durchschnittlich rd. 7 % des derzeitigen Umsatzes allerdings merklich niedriger ausfallen. Lediglich die nächstgelegenen Standorte von Poco in Bergkamen, Roller in Werl sowie des Finke SB-Marktes „PreisRebell“ in Beckum werden von Umsatzeinbußen von rd. 10 % betroffen sein.

Mit hohen prozentualen Umverteilungen wird hingegen am nur rd. 8 km entfernt liegenden, regional bedeutsamen Angebotsstandort des Möbelhauses Turflon zu rechnen sein. Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander werden die Einzugsgebiete des Planvorhabens bzw. von Möbel Turflon nahezu deckungsgleich sein, so dass hier ebenfalls von hohen Umverteilungsquoten (rd. 20 %) auszugehen ist. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um rd. 21.000 qm versucht sich das Einrichtungshaus Turflon allerdings gegenüber dem regionalen Wettbewerb neu zu positionieren und (verlorengegangene) Marktanteile zurück zu gewinnen. Die Umsatzverlagerungen gegenüber den übrigen regional bedeutsamen Angebotsstandorten in Unna (Zurbrüggen/Osca), Kamen (Ikea) und Soest (Wiemer) werden voraussichtlich zwischen rd. 9 % und 12 % des derzeitigen Umsatzes liegen.

Gleichzeitig kann durch die Schaffung eines modernen, attraktiven großflächigen Einrichtungshauses mit angeschlossenen Möbelmitnahmemärkten zusätzliche Kaufkraft aus den Hammer Umlandgemeinden und der Region gebunden werden, die derzeit an die außerhalb des Einzugsgebietes liegenden regionalen Möbelstandorte<sup>15</sup> abfließt. Für diese Betriebe werden die Umsatzeinbußen auf knapp 29 Mio. EUR prognostiziert, gleichbedeutend ca. 4-5 % des derzeitigen Umsatzes. Die Wohnwelt Zurbrüggen in Oelde wird dabei von Umsatzverlagerungen von rd. 11 % tangiert sein, wohingegen die entfernt liegenden Angebotsstandorte (z.B. Paderborn und Iserlohn) von Umsatzverlagerungen von rd. 2 – 3 % betroffen sein werden.

In geringem Maße werden auch sonstige Betriebe betroffen sein, die sich überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden (ca. 7,3 Mio. EUR). Dies sind u. a. nicht-großflächige Einrichtungsfachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, Matratzenfachmärkte, kleinteilige Möbel- und Küchenanbieter) sowie Fach- und SB-Märkte mit ihren Randsortimenten in der Region.

Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) ist vor allem im näheren Umfeld des Planvorhabens von Umsatzumverteilungen betroffen. Grundsätzlich gilt, dass mit zunehmender Entfernung auch das Maß der Betroffenheit abnimmt. Nicht-

---

<sup>15</sup> U. a. Zurbrüggen in Oelde, Finke in Münster, Zurbrüggen, Porta und Ikea in Bielefeld, Finke in Paderborn, Ikea in Dortmund, Hardeck/Hardi in Bochum, Ostermann in Witten

zentrenrelevante Sortimente werden in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes nur in stark untergeordnetem Maße vorgehalten, so dass das Angebot entsprechend gering ist. Daher entfallen die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte überwiegend auf die zentrenrelevanten Sortimente der Planvorhaben.

Die zu erwartende Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hamm wird sich auf insgesamt rd. 1,2 Mio. EUR belaufen. Davon entfallen rd. 1,0 Mio. EUR auf das Hauptzentrum, die verbleibenden rd. 0,2 Mio. EUR werden gegenüber Anbietern in den sechs Stadtbezirkzentren umverteilt. Für den übergemeindlichen Untersuchungsraum ist die Umsatzumverteilung in zentralen Versorgungsbereichen auf insgesamt rd. 1,4 Mio. EUR zu beziffern, hiervon rd. 0,1 Mio. EUR in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone I des Einzugsgebietes sowie rd. 1,3 Mio. EUR in zentralen Versorgungsbereichen in Zone II (vgl. Abbildung 12). Die Umsatzeinbußen werden in der Hammer Innenstadt somit rd. 9 % des aktuellen Wettbewerberumsatzes (u. a. bei GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikeln und Haus-/Heimtextilien) betragen. Bezogen auf den insgesamt in der Hammer Innenstadt erwirtschafteten Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 249 Mio. EUR<sup>16</sup> entspräche dies einer Umverteilungsquote von unter 1 %.

In den sonstigen betrachteten zentralen Versorgungsbereichen unterschreiten die jeweiligen Umverteilungen den Wert für die Hammer Innenstadt (9 %), in den Hammer Stadtteilzentren werden Werte von durchschnittlich 6 % erreicht. Außerhalb der Stadt Hamm sind die Umverteilungsquoten deutlich niedriger.

---

<sup>16</sup> Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm – Fortschreibung 2010; BBE Handelsberatung

Abbildung 12: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte („Worst Case“)

Umsatzerkunft	Möbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad-, Büromöbel			Bettwaren, Matratzen			Bodenbeläge, Teppiche		
	derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung	
		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %
Relevante Angebote in der Hammer Innenstadt	1,1	0,1	12	0,4	*	8	0,2	*	4
Relevante Angebote in den Hammer STZ	*	*	8	*	*	*	*	*	*
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG I	0,1	*	4	0,1	*	3	*	*	*
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG II	7,5	0,1	2	2,8	0,1	2	5,3	0,1	*
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten der Stadt Hamm	10,7	2,9	27	1,5	0,2	15	2,1	0,2	10
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten des EZG	106,8	8,6	8	7,2	0,4	5	16,4	0,6	4
Regional bedeutsame Möbelanbieter innerhalb des EZG	234,2	30,2	13	7,2	0,7	10	11,0	0,7	6
Regional bedeutsame Möbelanbieter außerhalb des EZG	502,4	23,8	5	8,0	0,2	3	23,6	0,4	2
Sonstige Anbieter Stadt Hamm	9,7	1,5	15	2,7	0,2	9	2,4	0,1	5
Sonstige Anbieter (u.a. kleinflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter, Baumärkte, nicht großflächige Fachmärkte, Lebensmittel-SB-Märkte etc. außerhalb der ZVB, Versandhandel)	./.	5,1	./.	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.
<b>Gesamt</b>	./.	<b>72,4</b>	./.	./.	<b>2,1</b>	./.	./.	<b>2,3</b>	./.

**Abbildung 12: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte („Worst Case“) - Fortführung**

Umsatzherkunft	Lampen, Leuchten			Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)			Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)			Nicht-zentrenrelevante Sortimente		
	derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung	
		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %
Relevante Angebote in der Hammer Innenstadt	0,1	*	7	0,5	0,1	11	0,1	*	10	2,5	0,3	10
Relevante Angebote in den Hammer STZ	*	*	5	0,2	*	7	*	*	*	0,2	*	7
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG I	*	*	3	*	*	5	*	*	*	0,3	*	4
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG II	2,6	0,1	2	2,6	0,1	3	0,2	*	3	20,9	0,4	2
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten der Stadt Hamm	0,5	0,1	15	1,3	0,2	16	*	*	*	16,0	3,6	23
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten des EZG	11,0	0,8	7	4,9	0,5	10	0,4	*	8	146,7	10,9	7
Regional bedeutsame Möbelanbieter innerhalb des EZG	12,1	1,3	11	3,2	0,5	15	*	*	*	267,7	33,4	12
Regional bedeutsame Möbelanbieter außerhalb des EZG	30,2	1,3	4	6,0	0,4	6	0,2	*	7	570,3	26,2	5
Sonstige Anbieter Stadt Hamm	2,5	0,2	10	1,9	0,2	12	0,5	0,1	19	19,7	2,4	12
Sonstige Anbieter (u.a. kleinflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter, Baumärkte, nicht großflächige Fachmärkte, Lebensmittel-SB-Märkte etc. außerhalb der ZVB, Versandhandel)	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.	./.	0,6	./.	./.	6,6	./.
<b>Gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>4,1</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>2,1</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>0,8</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>83,8</b>	<b>./.</b>

**Abbildung 12: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte („Worst Case“) - Fortführung**

Umsatzherkunft	Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel			Haushaltstextilien			Bilder, Bilderrahmen		
	derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung	
		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %
Relevante Angebote in der Hammer Innenstadt	3,2	0,3	9	1,8	0,2	12	0,7	0,1	10
Relevante Angebote in den Hammer STZ	1,8	0,1	6	0,5	*	9	0,4	*	7
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG I	2,5	0,1	4	0,1	*	7	0,1	*	4
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG II	28,4	0,6	2	4,9	0,2	5	3,0	0,1	2
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten der Stadt Hamm	0,8	0,1	10	2,2	0,4	18	0,2	*	16
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten des EZG	10,4	0,6	6	4,7	0,5	10	1,3	0,1	8
Regional bedeutsame Möbeleranbieter innerhalb des EZG	21,9	1,8	8	3,3	0,6	17	4,0	0,4	11
Regional bedeutsame Möbeleranbieter außerhalb des EZG	44,6	1,4	3	9,2	0,7	7	5,7	0,3	5
Sonstige Anbieter Stadt Hamm	5,0	0,4	8	1,2	0,2	14	0,1	*	11
Sonstige Anbieter (u.a. kleinflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter, Baumärkte, nicht großflächige Fachmärkte, Lebensmittel-SB-Märkte etc. außerhalb der ZVB, Versandhandel)	./.	0,2	./.	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.
<b>Gesamt</b>	./.	5,6	./.	./.	3,1	./.	./.	1,2	./.

Abbildung 12: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte („Worst Case“) - Fortführung

Umsatzherkunft	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)			Zentrenrelevante Sortimente			Planvorhaben gesamt		
	derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung	
		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %
Relevante Angebote in der Hammer Innenstadt	2,8	0,2	7	8,5	0,8	9	10,9	1,0	9
Relevante Angebote in den Hammer STZ	0,4	*	3	3,0	0,2	6	3,2	0,2	6
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG I	0,0	*	*	2,7	0,1	4	3,0	0,1	4
Relevante Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen des EZG II	2,7	*	*	39,0	0,9	2	59,9	1,3	2
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten der Stadt Hamm	0,2	*	5	3,4	0,5	15	19,4	4,1	21
Großflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter an sonstigen Standorten des EZG	2,3	0,1	4	18,7	1,3	7	165,4	12,1	7
Regional bedeutsame Möbelanbieter innerhalb des EZG	0,2	*	10	29,4	2,9	10	297,1	36,2	12
Regional bedeutsame Möbelanbieter außerhalb des EZG	1,4	*	2	61,0	2,4	4	631,3	28,6	5
Sonstige Anbieter Stadt Hamm	3,5	0,4	11	9,7	1,0	10	29,4	3,4	11
Sonstige Anbieter (u.a. kleinflächige Möbel- und Einrichtungsanbieter, Baumärkte, nicht großflächige Fachmärkte, Lebensmittel-SB-Märkte etc. außerhalb der ZVB, Versandhandel)	./.	*	./.	./.	0,6	./.	./.	7,3	./.
<b>Gesamt</b>	./.	0,7	./.	./.	10,5	./.	./.	94,3	./.

Quelle: eigene Berechnungen (Zentrenrelevanz gemäß Hammer Sortimentsliste); Rundungsdifferenzen möglich  
\* kleiner 0,1 Mio. EUR bzw. nicht ausweisbar

#### **4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche**

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der Planvorhaben sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hamm und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

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

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde Kritik unter anderem an der Dimension der Verkaufsflächen für GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel geäußert. Wie zuvor dargestellt (vgl. Kapitel 2.2) wurden daraufhin die Verkaufsflächen für dieses Sortiment deutlich reduziert. Zugleich wurde eine Differenzierung für die Sortimentsbereiche „Bettwaren/ Matratzen/ Haushalts- und Heimtextilien“ vorgenommen. Nach der auf dieser Basis aktualisierten Analyse ist davon auszugehen, dass die Anbieter der Hammer City in der Summe Umsatzrückgänge von rd. 1,0 Mio. EUR hinnehmen müssen. Gegenüber der Erstfassung dieses Gutachtens vom April 2011 ergibt sich damit ein Rückgang um rd. 0,5 Mio. EUR.

Bei den größten Anbietern von projektrelevanten Sortimenten innerhalb des Hammer Hauptzentrums handelt es sich um die beiden Warenhäuser Kaufhof und TerVeen in der Bahnhofstraße, das benachbarte Einrichtungshaus Herlitz sowie den Elektronikfachmarkt Saturn im ECE-Center („Allee-Center“). Während der Elektronikfachmarkt als einer der leistungsstärksten Hammer Innenstadtbetriebe durch die geplanten Möbelmärkte nur bei dem Randsortiment Elektrokleingeräte in geringem Umfang betroffen sein wird, ist für das Einrichtungshaus Herlitz sowie den beiden Warenhäusern von einer Wettbewerbsverschärfung auszugehen. Das Kaufhof Warenhaus bietet auf insgesamt rd. 1.100 seiner rd. 6.000 qm Verkaufsfläche projektrelevante Sortimente an, davon rd. 1.000 qm in den zentrenrelevanten Sortimenten (rd. 17 %). Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Warengruppe GPK / Hausrat/ Geschenkartikel, die auf rd. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die Fachabteilung der Haus- und Heimtextilien belegt rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche, der überwiegende Teil entfällt hier auf die zentrenrelevante Haus-, Tisch- und Bettwäsche. Die Umsatzeinbußen des Kaufhof-Warenhauses werden sich voraussichtlich auf insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR belaufen. Mit rd. 2.100 qm bzw. einem Drittel des Verkaufsflächenbestandes kann aber eindeutig die Warengruppe Bekleidung als Leitbranche des Warenhauses ausgemacht werden. Es gehören aber sowohl die Hausrats- als auch die Haus-/Heimtextilienabteilung zu den wichtigen Bestandteile der vorgehaltenen Angebotsstruktur. Gleiches gilt auch für das gegenüberliegende TerVeen Warenhaus. Hier ist mit Umsatzeinbußen in Höhe von insgesamt rd. 0,1 Mio. EUR zu rechnen. Auch das Einrichtungshaus Herlitz wird von Umsatzverlagerungen in gleicher Höhe betroffen sein. Somit entfallen rd. 35-40 % der Gesamtumsatzverlagerungen gegenüber der Innen-

stadt auf den Standortbereich Bahnhofstraße (Kaufhof/TerVeen/ Herlitz). Alle drei Betriebe, vor allem aber die beiden Warenhäuser können aufgrund ihrer langjährigen Präsenz an diesem Standort als „Stabilitätsanker“ im Bahnquartier eingestuft werden.

Gegenüber der in der Erstfassung betrachteten Sortimentskonzeption des Planvorhabens werden diese Betriebe nun deutlich weniger von Wettbewerbswirkungen bei GPK/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel bzw. gar nicht mehr bei (Baby-)Spielwaren/ -bekleidung betroffen sein. In Folge der differenzierten Betrachtung von „Bettwaren/ Matratzen/ Haushalts- und Heimtextilien“ ergibt sich allerdings nun eine höhere Betroffenheit beim Teilsortiment „Haus-, Tisch- und Bettwäsche“.

Auf Basis dieser Erkenntnisse spricht wenig dafür, dass sich die prognostizierten Umsatzrückgänge im Bahnquartier so stark auf einen einzelnen Betrieb konzentrieren, dass dessen Fortbestand in Frage gestellt ist. Insbesondere beim Kaufhof als wesentlichen Leitbetrieb des Bahnquartiers ergibt sich eine deutlich geringere Betroffenheit beim für ein Warenhaus besonders wichtigen Sortiment „GPK/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel“.

Allerdings ist auch festzuhalten, dass der bereits von erheblichen Strukturproblemen beeinträchtigte Bereich von diesen drei Betrieben nach wie vor maßgeblich geprägt wird und deren Gefährdung auch ein städtebauliches Problem zur Folge hätte.

Für alle weiteren, jeweils deutlich kleineren Betriebe mit Angebotsschwerpunkt auf den hier betrachteten projektrelevanten Sortimenten (v.a. GPK/Hausrat, Bettwaren, Haus-/Heimtextilien) ist eine individuelle Betroffenheit und eine mögliche Existenzgefährdung im Einzelfall nicht auszuschließen. Allerdings sind sie aufgrund ihrer Marktbedeutung nicht von Struktur prägender Bedeutung für die Hammer City. Auch eine einzelne Betriebsaufgabe könnte in keinem Fall als städtebaulich relevante Auswirkung interpretiert werden. Vergleichbaren Wettbewerbswirkungen sind diese Anbieter im übrigen auch durch mögliche Betreiber-/Mieterwechsel innerhalb der Innenstadt (Fußgängerzone, Allee-Center) stets ausgesetzt.

Insgesamt betrachtet bleibt aber damit das Risiko einer funktionalen Beeinträchtigung der Hammer City auf einem hinnehmbaren Niveau. Zudem sei an dieser Stelle noch einmal auf den zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ hingewiesen, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Umsatz um rd. 30 % übersteigt. Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte dürften dementsprechend deutlich geringer ausfallen als oben ausgeführt, so dass auch die beschriebenen Szenarien für die Anbieter voraussichtlich günstiger ausfallen werden.

Im relativ kleinen, dem Planvorhaben nächstgelegenen Stadtbezirkszentrum Rhynern sind zwei Fachgeschäfte (Tillmann Raum & Textil, Raumausstattung Ringkamp) vorhanden, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der teilweisen Sortimentsüberschneidung im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen werden. Deren mögliche Beeinträchtigung oder Verdrängung ist dann auszuschließen, wenn sie sich auf andere Sortimentschwerpunkte und Zielgruppen konzentrieren können als die drei Vorhaben. Für alle weiteren zentralen Versorgungsbeiriche in Hamm sind hingegen keine Wettbewerbswirkungen in einer Größenordnung zu erwarten,

dass ggf. dort vorhandene Anbieter mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Folge den Standort aufgeben würden.

Dies gilt auch für die im Einzugsgebiet vorhandenen Innenstädte und ggf. Nebenzentren anderer Städte und Gemeinden. Wesentlich für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass die gesamte Region bereits seit einigen Jahren von den bereits mehrfach angesprochenen regional bedeutsamen Standorten in Werl, Unna und Kamen auch hinsichtlich der Randsortimente so stark geprägt wurde, dass sich in den Innenstädten eine Marktbereinigung entweder längst vollzogen hat oder sich die (noch) vorhandenen Anbieter der hier relevanten Sortimente so erfolgreich in „Marktnischen“ und bei ausgewählten Zielgruppen positionieren konnten, dass sie dem auch für sie feststellbaren Wettbewerbsdruck offenbar widerstanden haben und dies auch in Zukunft können. Darüber hinaus sind die Innenstädte der umliegenden Mittelzentren als attraktive und leistungsfähige Versorgungsstandorte zu bewerten, die über ausgedehnte Marktgebiete verfügen. Die Attraktivität der Innenstädte resultiert vor allem aus den Branchen Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-)Elektrowaren, so dass nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen werden. Somit können Betriebsgefährdungen sowie Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

Die prognostizierten Wettbewerbswirkungen lassen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz somit keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen. Dies gilt gleichermaßen für die - nach Hammer Sortimentsliste - nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Möbel / Küchen, Bettwaren / Matratzen, Lampen / Leuchten, Bodenbeläge / Teppiche, Kfz-Zubehör (Autositze) und Heimtextilien) als auch für die zentrenrelevanten Sortimente (Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Elektrokleingeräte, Bilder / Rahmen und Haushaltstextilien).

Im Angebotssegment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente beziehen sich die Umverteilungseffekte zudem überwiegend auf Betriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren. Diese nicht-integrierten Betriebe sind jedoch nicht als schutzwürdig im Sinne des Bauplanungsrechtes zu bewerten. Demnach sind nämlich nur zentrale Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienende Einzelhandelsstandorte vor städtebaulich relevanten Wettbewerbswirkungen zu schützen.

**Negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind damit für die Planvorhaben nicht zu erwarten.**

#### 4.5 Bewertung der Planvorhaben nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in durch den Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest,<sup>17</sup> dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden darf, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm belegen. Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil stellt den Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ dar. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Für die projektierten Möbelmärkte besteht ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment. Darüber hinaus entsprechen die avisierten Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente sowohl beim Einrichtungshaus (max. 2.500 qm) als auch bei den beiden Möbel-SB-Märkten (max. 10 % der Verkaufsfläche) den landesplanerisch vorgesehenen Obergrenzen.

Da der Planumsatz für Möbel (ca. 72,4 Mio. EUR) die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Hamm (ca. 45,5 Mio. EUR) allerdings überschreitet, gilt zunächst die Regelvermutung, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt, in diesem Fall nicht. Dies bedeutet, dass „in der Regel“ davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Diese Regelvermutung kann allerdings im Rahmen einer Auswirkungsanalyse, die die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnahen Versorgung im Detail untersucht, widerlegt werden.

Mit den vorangegangenen Ausführungen in Kapitel 4.3 bzw. 4.4 konnte ebendies nachgewiesen werden, so dass trotz der zutreffenden Regelvermutung keine negativen Auswirkungen auf die

---

<sup>17</sup> Nach Auffassung des OVG Münster (10 A 1676/08) erfüllen die Regelungen des § 24 a LEPro nicht die gesetzlichen Anforderungen an die Gemeinden im Sinne § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sei die Vorschrift nicht hinreichend bestimmt. Das Urteil hat nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von der Landesplanungsbehörde wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit eines Planvorhabens über die Verfahren der Bauleitplanung bleibt weiterhin die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

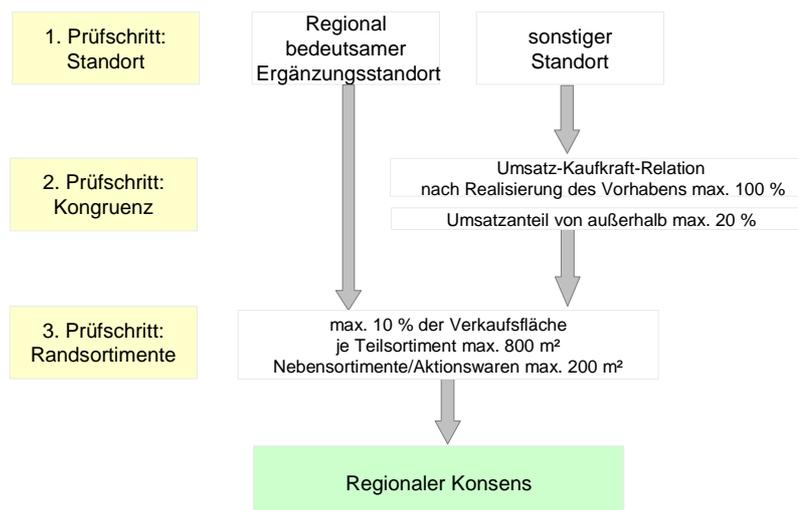
zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hamm sowie der benachbarten Städte und Gemeinden zu erwarten sind und somit die Ansiedlung der geplanten Möbelmärkte – unter Einzelhandelsgesichtspunkten – genehmigungsfähig ist.

#### 4.6 Bewertung der Planvorhaben nach dem REHK

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ist für Möbelhäuser der räumliche Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen keine Voraussetzung für einen Regionalen Konsens. Da das Planareal einem bereits abgestimmten regional bedeutsamen Ergänzungsstandort zugeordnet ist, sind folgende Prüfkriterien zu beachten:

- Das Planvorhaben liegt an einem regional bedeutsamen Ergänzungsstandort, dessen Ausstrahlung deutlich über die eigene Kommune hinausgeht. Eine quantitative Beschränkung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel wird nicht vorgeschlagen.
- Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten beträgt max. 10 % (dabei höchstens bis zu 2.500 qm) an der gesamten Verkaufsfläche des Planvorhabens. Zugleich ist die Verkaufsfläche bei keinem Einzelsortiment, das dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden kann, größer als 800 qm.<sup>18</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich ausgeschlossen, ausnahmsweise möglich ist ein „Backshop“ als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfunktion.
- Für alle sonstigen, sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordneten Nebensortimente oder „Aktionswaren“ (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente) liegt die Verkaufsfläche bei insgesamt höchstens 200 qm.

**Abbildung 13: Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscenter des REHK**



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche – Fortschreibung 2007; S. 93

<sup>18</sup> Typische Randsortimente eines Möbelhauses oder Einrichtungscenter sind Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik.

Für die projektierten Möbelmärkte besteht das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment „Möbel“, die geplanten Randsortimente sind als möbelhaustypisch und damit als dem Kernsortiment sachlich zugeordnet zu bewerten. Aufgrund der Lage an einem regional abgestimmten Möbelstandort gilt zunächst, dass für das Kernsortiment „Möbel“ keine Verkaufsflächenbegrenzung vorliegt. Für alle drei geplanten Betriebe sind allerdings Überschreitungen der aufgestellten Grenzwerte von 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festzustellen, wenn die im REHK definierte Sortimentsliste zugrunde gelegt wird. Denn im Gegensatz zur örtlichen „Hammer Sortimentsliste“, sind neben den auch in der Stadt Hamm als zentrenrelevant geltenden Warengruppen GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikeln, Haushaltstextilien, Elektrokleingeräte und Bilder/Bilderrahmen die Sortimente

- Wohnraumleuchten und
- Heimtextilien (u.a. Bettwaren)

ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Hieraus ergeben sich bei den Möbel SB-Märkten Verkaufsflächenanteile von rd. 20 % bzw. jeweils rd. 1.600 qm, so dass der im REHK abgestimmte Grenzwert von max. 10 % um rd. 10 Prozentpunkte bzw. jeweils rd. 800 qm überschritten wird. Beim geplanten Einrichtungshaus werden mit rd. 4.900 qm zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der REHK-Sortimentsliste ebenfalls sowohl die absolute Obergrenze von 2.500 qm als auch der prozentuale Richtwert mit rd. 12 % überschritten.

Grundsätzlich wäre allerdings erst einmal zu klären, ob die geplanten Möbelmärkte als ein Gesamtplanvorhaben mit der zulässigen Höchstgrenze zentrenrelevanter Sortimente von insgesamt 2.500 qm oder – in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung - jeder einzelne Möbelmarkt als Einzelvorhaben mit entsprechenden Obergrenzen zu werten ist. Das REHK in seiner jetzigen Form trifft hierzu keine Aussagen.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass für die geplanten Möbelmärkte - trotz der Lage an einem regional abgestimmten Möbelstandort – nur dann mit einem „Regionalen Konsens“ im regionalen Abstimmungsverfahren zu rechnen ist, wenn entweder der Gesamtumfang aller zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der REHK-Sortimentsliste auf die maximalen Grenzwerte (max. 10 %, dabei höchstens bis zu 2.500 qm) reduziert wird oder im Rahmen der demnächst anstehenden Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die derzeitige Sortimentsliste – auch unter Berücksichtigung der Vielzahl an weiteren Möbelvorhaben in der Region – überarbeitet wird bzw. den kommunalen Sortimentslisten eine höhere Priorität zugebilligt wird.

#### **4.7 Bewertung der Planvorhaben nach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm**

Das im Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm formulierte Standortkonzept (vgl. Abb. 2) sieht vor, (großflächige) Anbieter von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums bzw. der Nebenzentren zu konzentrieren. Großflächige Vertriebsformen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen darüber hinaus auch in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren ermöglicht werden. Dieses Netz aus Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren wird durch im Konzept ausgewiesene, ergänzende Ergänzungsstandorte für großflächige, nicht-nahversorgungs- oder –zentrenrelevante Fachmärkte komplettiert. Entsprechend dem Standortkonzept sollen an diesen strategisch besonders geeigneten Standorten („Ergänzungsstandorten“) Fachmärkte mit Schwerpunkt auf nicht- zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten konzentriert werden.

Wie zuvor mehrfach dargestellt, ist das Planareal im Bereich Autobahnanschlussstelle Hamm-Rhynern bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet als regionaler Möbelstandort vorgesehen.

Darüber hinaus heißt es auf Seite 138 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes: „Bei der Darstellung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur konnte ein „rechnerisches Versorgungsdefizit“ im Bereich Möbel festgestellt werden, das sich in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von gerade einmal rd. 48 % ausdrückt. Von daher scheint es grundsätzlich sinnvoll, einen möglichen Standort für eine entsprechende Angebotsausweitung vorzuhalten.“

Das Einzelhandelskonzept weist den Standortbereich des Planvorhabens entsprechend als „Potenziellen Ergänzungsstandort Regionaler Möbelstandort“ aus.

Die geplanten Möbelmärkte weisen das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment „Möbel“ auf, hinzu kommen noch einmal rd. 5.800 qm nicht-zentrenrelevante Randsortimente<sup>19</sup>. Mit rd. 93 % Verkaufsflächenanteil ist der Angebotsschwerpunkt der geplanten Möbelmärkte somit eindeutig im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente auszumachen.

Unter Berücksichtigung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielvorgabe, großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf möglichst wenige, dafür allerdings besonders geeignete Standorte zu konzentrieren, entspricht das Planvorhaben in Hamm-Rhynern aufgrund der Lage am „Potenziellen Ergänzungsstandort Regionaler Möbelstandort“ folglich uneingeschränkt den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm.

---

<sup>19</sup> Gemäß „Hammer Sortimentsliste“

#### 4.8 Bewertung des vorgesehenen Gastronomiekonzeptes

Ergänzend zum Einzelhandelsangebot betreibt das Unternehmen ein eigenes Gastronomiekonzept unter dem Namen „La Cantina“. Dort können – wie auch bei Wettbewerbsstandorten üblich – während der Öffnungszeiten der Verkaufshäuser oder sogar mit früherem Beginn preisgünstig Speisen und Getränke eingenommen werden. Das Segment der „Handelsgastronomie“ umfasst in Deutschland insgesamt rd. 2,4 Mrd. EUR im Jahr (2008) und erreicht damit einen Anteil von knapp 4 % am Gesamtmarkt für Außer-Haus-Gastronomie in Deutschland (rd. 63,5 Mrd. EUR in 2008). Führend bei den Möbel- und Einrichtungshäusern ist dabei IKEA (rd. 173 Mio. EUR), gefolgt von XXXLutz („RestoLutz“) mit rd. 30 Mio. EUR, jeweils in der Summe aller Standorte.<sup>20</sup>

Der mittlere Restaurant-Umsatz erreicht beim Marktführer IKEA bei 45 in Deutschland betriebenen Verkaufshäusern rd. 4 Mio. EUR, bei nahezu allen anderen Möbelhäusern dürfte dieser Wert nicht erreicht werden. Über das Fiske-Konzept „La Cantina“ liegen keine aktuellen Umsatzdaten vor.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den Kunden der Möbel- und Einrichtungshäusern angeschlossenen Restaurants um die Kunden und Besucher dieser Häuser selbst handelt. Vielfach sind die gastronomischen Einrichtungen nur über die Einzelhandelsflächen erschlossen und dienen – nicht zuletzt über intensiv beworbene Sonderangebote – der Kundenbindung. Für einen Teil der Kunden bildet der Besuch des Restaurants ein eigenständiges Motiv, einen Standort aufzusuchen. Soweit die gastronomischen Angebote im Nahbereich größerer Arbeitsstätten oder Gewerbegebiete liegen, bietet sich das Restaurant im Möbel- und Einrichtungshaus für einen Teil der Beschäftigten sogar als regelmäßiger Mittagstisch an.

Am Standort Hamm-Rhynern ist davon auszugehen, dass insbesondere Beschäftigte aus dem Gewerbegebiet Rhynern deswegen gelegentlich das Angebot „La Cantina“ aufsuchen würden, weil sie an ihrer Arbeitsstätte keine eigenen Angebote (z.B. Kantine) vorfinden und andere Alternativen nur mit größerem zeitlichen oder finanziellen Aufwand verfügbar wären. Dabei ist keineswegs davon auszugehen, dass sich diese Beschäftigtengruppe ansonsten bei Restaurants in der näheren Umgebung (Hamm-Rhynern) verpflegt hätte. Vielmehr dürfte der Anteil der in Folge des neuen Angebots regelmäßig umorientierten Beschäftigten sehr gering sein. Hinzu kommt, dass sich bereits jetzt das gastronomische Angebot des nächstgelegenen Wettbewerbsstandortes Turflon in Werl als Alternative darstellt. Dort werden seit vielen Jahren preisgünstige Frühstücks- und Mittagangebote als gezieltes Kundenbindungsinstrument eingesetzt.

Für eine vertiefende Analyse wäre dabei die Erhebung der vorhandenen Angebotsstrukturen in Hamm-Rhynern und ggf. angrenzenden Stadtteilen sowie eine Befragung zu Besucherstruktur und Nachfrageverhalten der dortigen Kunden erforderlich. Dies war jedoch nicht Gegenstand der hier vorliegenden Untersuchung.

---

<sup>20</sup> Quelle: EHI/snaxx.net 2009

Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann jedoch ausgeschlossen werden, dass infolge der Ansiedlung des Restaurants „La Cantina“ am Regionalen Möbelstandort in Hamm Wettbewerbswirkungen über den unmittelbaren Nahbereich (Hamm-Rhynern) hinaus – etwa auf Gastronomieanbieter in der Hammer Innenstadt – in einer erheblichen Größenordnung ausgelöst werden.

## 5 Fazit

- Die Unternehmensgruppe Finke (Paderborn) beabsichtigt am Standort Hamm-Rhynern die Errichtung eines Einrichtungshauses, ergänzt um zwei Möbelmitnahmemärkte („Carré“ und „Preisrebell“). Nach der vorliegenden Konzeption soll das Einrichtungshaus insgesamt über 40.000 qm Verkaufsfläche verfügen, hinzu kommen jeweils 8.000 qm Verkaufsfläche in den beiden Mitnahmemärkten. Insgesamt sollen damit max. 56.000 qm Verkaufsflächen entstehen, die allerdings als selbstständige Betriebe und nicht als Agglomeration i.S. von §24a LEPro einzustufen sind.
- Das vorgesehene Areal befindet sich im Süden der Stadt Hamm und wird über die Werler Straße/B 63 und die südlich angrenzende Anschlussstelle Hamm-Rhynern des BAB 2 sehr gut an das Fernstraßennetz angeschlossen sein.  
Im Regionalplan, im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung 2007) und im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Standort bereits seit mehreren Jahren als Potenzialstandort für Möbel/Einrichtung verzeichnet. Eine konkrete Planung wurde aber bisher dort nicht verfolgt.
- Der weit überwiegende Teil der Verkaufsflächen des nunmehr diskutierten Planvorhabens wird dem Kernsortiment Möbel (incl. Küchen) zur Verfügung stehen: Beim Einrichtungshaus werden es rd. 33.900 qm sein, bei den beiden SB-Märkten „Preisrebell“ und „Carré“ jeweils rd. 6.100 qm.<sup>21</sup> Hinzu kommen in den drei Teilhäusern insgesamt rd. 5.800 qm Randsortimente, die nach der Sortimentsliste des 2010 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm nicht als zentrenrelevant einzustufen sind, darunter insbesondere Bettwaren/Matratzen (rd. 1.645 qm), Teppiche (rd. 1.300 qm), Lampen/Leuchten (rd. 1.300 qm), Gardinen/Stoffe (rd. 1.055 qm) sowie auf deutlich kleineren Teilflächen Kfz-Zubehör (v.a. Autositze).
- Beim Einrichtungshaus Finke werden zusätzlich auf max. 2.500 qm VKF Randsortimente angeboten, die nach der Hammer Sortimentsliste zentrenrelevant sind, darunter insbesondere Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren und Geschenkartikel (max. 1.220 qm), Haushaltstextilien (max. 790 qm), Bilder/Bilderrahmen (max. 290 qm) sowie elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) auf max. 100 qm. Bei den beiden Mitnahmemärkten werden auf jeweils max. 800 qm ebenfalls zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, darunter in beiden Märkten jeweils 400 qm Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren und Geschenkartikel, 250 qm Haushaltstextilien sowie elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) und Bilder/Bilderrahmen auf jeweils max. 50 qm.  
Darüber hinaus sind „Aktionsflächen“ in einer Größenordnung von insgesamt rd. 200 qm

<sup>21</sup> Inkl. der insgesamt rd. 600 qm für „Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren“, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment „(Klein-)Möbel“ zugeordnet worden sind.

vorgesehen. Diese werden sich auf rd. 100 qm im Wohnkaufhaus sowie jeweils rd. 50 qm in den beiden SB-Märkten verteilen.

- Die genaue Sortimentszusammensetzung der geplanten Möbelbetriebe ist dabei, unter Berücksichtigung der Anregungen aus der TÖB-Beteiligung sowie der Diskussion mit Vertretern des Hammer Einzelhandels, im Vergleich zur Erstfassung dieses Gutachtens aus April 2011 angepasst und geändert worden. Die größte absolute Verkaufsflächenreduzierung ergibt sich dabei im zentrenrelevanten Sortiment „GPK/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel“, dessen Fläche von rd. 3.550 qm auf rd. 2.220 qm reduziert wird. Deutlich Verkaufsflächenabnahmen sind auch in den Sortimenten „Heimtextilien“ (von 2.060 qm auf 1.055 qm) sowie „Bodenbeläge/ Teppiche“ (von rd. 2.040 qm auf rd. 1.300 qm) zu verzeichnen. Im Gegenzug wird vor allem die Verkaufsfläche der Möbelkernsortiments aufgeweitet. Das Sortiment „Haushaltstextilien“, das in der Erstfassung noch nicht separat betrachtet wurde, ist nun auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 qm projektiert. Darüber hinaus sollen auf insgesamt rd. 200 qm sog. „Aktionswaren“ vorgehalten werden.
- Das Planvorhaben genügt damit voraussichtlich dem Grundsatz von §24a (3) LEPro insofern, als der Rahmen für (auf kommunaler Ebene begründete) zentrenrelevante Randsortimente von max. 10 % bzw. 2.500 qm für die drei Vorhaben (Finke, „Carré“, „Preisrebell“) eingehalten wird. Nach der im REHK vorgeschlagenen Sortimentsliste sind auch Teile der in Hamm nicht (mehr) zentrenrelevanten Sortimente bei der Prüfung der Voraussetzungen für einen „Regionalen Konsens“ als zentrenrelevant einzustufen, darunter insbesondere Heimtextilien (außer Teppichen), Bettwaren und Leuchten. Der Schwellenwert von max. 2.500 qm wäre damit auf der regionalen Ebene nicht eingehalten. Ein Konsensverfahren nach REHK wird aber in jedem Fall von der Stadt Hamm eingeleitet.
- Aufgrund seiner Dimension (in der Summe der drei Vorhaben 56.000 qm VKF), seiner Lage an der Autobahn BAB 2 und der Ausstrahlung des Unternehmens Finke als Marke ist für die Planvorhaben von einem deutlich über die Stadt Hamm hinaus reichenden Einzugsgebiet auszugehen. Mit der Realisierung der BAB 445 und der L 667n wird sich die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes nochmals deutlich verbessern.<sup>22</sup> Unter Würdigung der aktuell gegebenen sowie in Folge von Planvorhaben zu erwartenden Wettbewerbssituation gehen die Gutachter davon aus, dass neben einem räumlich naheliegenden Kerneinzugsgebiet (Hamm, Bönen, Welver, Lippetal) mit rd. 225.000 Einwohnern ein v.a. in östlicher Richtung ausgedehnter Raum von insgesamt rd. 960.000 Einwohnern insofern zum Einzugsgebiet zu rechnen ist, als von dort insgesamt rd. 95 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens generiert werden können.

<sup>22</sup> In der dem Rat der Stadt Hamm vorgelegten Ergänzung zur Beschlussvorlage „Einzelhandelskonzept“ vom 02.11.2010 steht diesbezüglich, „[...] dass sich bereits bei der A445 für den Baubeginn eine Verzögerung um drei Jahre ergibt. Der Baubeginn der L 667n war ursprünglich für das Jahr 2011 geplant. Heute ist mit einem Baubeginn im Jahre 2015 zu rechnen.“

- Zum Einzugsgebiet zählen demnach neben zahlreichen kleineren Gemeinden auch die Mittelzentren Ahlen, Beckum, Lippstadt, Soest, Arnsberg, Werl, Menden, Unna, Kamen, Bergkamen, Lünen und Werne sowie die östlichen Stadtbezirke von Dortmund (Aplerbeck, Brackel, Scharnhorst).
- Insgesamt verfügt die Bevölkerung im so abgegrenzten Einzugsgebiet im Jahr 2010 über eine vorhabenrelevante Kaufkraft von rd. 595 Mio. EUR (2010), darunter rd. 309 Mio. EUR für Möbel i.e.S.. In der Stadt Hamm beläuft sich das relevante Marktpotenzial auf rd. 88 Mio. EUR, darunter rd. 46 Mio. EUR im Kernsortiment Möbel sowie rd. 17 Mio. EUR bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sowie rd. 25 Mio. EUR bei den (nach Hammer Sortimentsliste) zentrenrelevanten Sortimenten.
- Infolge des absehbaren demographischen Wandels wird das vorhandene relevante Marktpotenzial im Einzugsgebiet unter sonst gleichbleibenden Rahmenbedingungen von aktuell rd. 595 Mio. EUR bis zum Jahr 2020 auf rd. 577 Mio. EUR zurückgehen, bis 2030 ist ein weiterer Rückgang auf rd. 554 Mio. EUR zu prognostizieren. Der Rückgang betrifft auch die Stadt Hamm, dort ist ein Rückgang von 88 Mio. EUR (2010) auf rd. 83 Mio. EUR im Jahr 2030 absehbar.
- Das Wettbewerbsumfeld im Einzugsgebiet wird wesentlich von einigen Möbelstandorten vergleichbarer Ausstrahlung geprägt, die aus diesem Grund im REHK als „regional bedeutsame Ergänzungsstandorte für Möbel/Einrichtung“ eingestuft werden. Es handelt sich um die Standorte Zurbrüggen (Unna), Turflon (Werl) und IKEA (Kamen). Hinzu kommen zahlreiche kleinere Möbelhäuser, Möbelmitnahmemärkte, Fachmärkte für einzelne hier relevante Sortimente sowie innerstädtische Warenhäuser und Fachgeschäfte mit entsprechenden Fachabteilungen.
- Wesentliche Veränderungen des Wettbewerbsumfeldes werden sich voraussichtlich durch die geplanten Erweiterungen der Möbelverkaufsfläche bei Turflon (Werl) und Zurbrüggen (Unna) um jeweils rd. 20.000 qm sowie die in Dortmund (Eisenhüttenweg) und Hagen (Süd) geplanten Neuansiedlungen von Möbelhäusern in regional bedeutsamer Größenordnung ergeben. Das Unternehmen Finke selbst plant in Soest die Errichtung eines kleineren Möbelhauses, dessen Dimension und Sortimentsausrichtung jedoch von der Realisierung des Planvorhabens in Hamm-Rhynern abhängig gemacht wird.
- In Hamm selbst ist bisher kein regional bedeutsamer Möbelanbieter vorhanden, als Wettbewerber sind aber dennoch insbesondere Anbieter wie Wohnwelt Niessing, Rütter & Hübner, SB-Möbel Boss, Wachter, Thiemann, Riekötter, Reddy Küchen, Hammer Heimtextil, Tedox, oder ProPänz relevant. Sortimentsüberschneidungen gibt es auch mit den vorhandenen Baumärkten, etwa bei Lampen/Leuchten. Besondere Berücksichtigung bei der Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens gilt darüber hinaus den in der Hammer City (zentraler

Versorgungsbereich) gelegenen Anbietern vergleichbarer Sortimente. Hierzu zählen v.a. die Anbieter Herlitz (Möbel/Einrichtung), sowie hinsichtlich der Randsortimente die Warenhäuser Kaufhof, TerVeen und Woolworth, WMF, Betten Reinhard sowie mehrere kleinere Fachgeschäfte.

- Aufgrund des Wettbewerbsumfelds halten es die Gutachter für außerordentlich schwierig, die im Rahmen eines „Worst-Case“-Ansatzes maximal erzielbaren Umsatzleistungen am Standort Hamm-Rhynern tatsächlich zu realisieren. Dennoch wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse von diesen hohen Umsatzleistungen ausgegangen, damit mögliche negative Auswirkungen in keinem Fall unterschätzt werden können.
- Bei Unterstellung einer relativ hohen Flächenleistung (EUR je qm VKF) bei den einzelnen Sortimentsgruppen und bei allen drei Vorhaben könnte das Planvorhaben demnach einen Gesamtumsatz von max. rd. 94 Mio. EUR erzielen. Daran hätte das Einrichtungshaus Finke einen Anteil von rd. 68 Mio. EUR, die beiden Mitnahmemärkte erreichten jeweils rd. 13 Mio. EUR.
- Das Kernsortiment Möbel (incl. Küchen) wäre mit rd. 72 Mio. EUR wesentlich am Umsatz beteiligt, hinzu kommen die in Hamm nicht zentrenrelevanten Sortimente mit rd. 11 Mio. EUR sowie die zentrenrelevanten Sortimente mit ebenfalls rd. 11 Mio. EUR, darunter Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren/Geschenke mit rd. 6 Mio. EUR und Haushaltstextilien mit rd. 3 Mio. EUR.
- Beim „Worst-Case“-Ansatz erreichte das Planvorhaben (alle drei Vorhaben zusammen) im Kerneinzugsgebiet (Hamm, Bönen, Welper, Lippetal) beim Kernsortiment Möbel/Küchen eine Kaufkraftbindungsquote von max. 35 %. Im weiteren Einzugsgebiet würden – je nach Distanz und Wettbewerbsintensität – Quoten zwischen 10 und 30 % erreicht. Deutlich niedriger wären jedoch die Werte für nicht zentrenrelevante Randsortimente (max. 21 % in Hamm, max. 9 % im gesamten Einzugsgebiet) und für zentrenrelevante Sortimente (max. 15 % in Hamm, max. 7 % im gesamten Einzugsgebiet). Außerhalb des Kerneinzugsgebietes (Hamm, Bönen, Welper, Lippetal) würden v.a. Ahlen, Beckum, Ascheberg, Drensteinfurt und Wadersloh mit rd. 15-20 % über alle hier relevanten Sortimente relativ stark gebunden.
- Vom max. erzielbaren Umsatz des Planvorhabens im „Worst-Case“ (rd. 94 Mio. EUR) würde mit rd. 40 Mio. EUR ein erheblicher Teil nur durch Umsatzverlagerung zu Lasten der regional bedeutsamen Wettbewerber Zurbrüggen (Unna, Oelde), Turflon (Werl) und IKEA (Kamen) sowie Möbel Wiemer (Soest) zustande kommen können. Weitere Möbelanbieter außerhalb der Stadt Hamm würden in der Summe durch das Planvorhaben mit Umsatzrückgängen in ähnlicher Dimension (ca. 37 Mio. EUR) zu rechnen haben. Als besonders betroffen sind dabei neben kleineren Möbelhäusern wie Neuhaus (Werne), Berkemeier (Beckum),

„Preisrebell“ (Beckum) die Anbieter Poco (Ahlen, Bergkamen, Dortmund), Roller (Werl, Dortmund) sowie zahlreiche Fachmärkte (etwa Dänisches Bettenlager) einzustufen.

- Gegenüber Anbietern in Hamm selbst ist von Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von rd. 9 Mio. EUR auszugehen. Maßgeblich betroffen wären davon zunächst Wohnwelt Niessing, SB-Möbel Boss, Rüther & Hübner sowie eine Reihe von Fachmärkten (Hammer Heimtextil Heessen/Bockum-Hövel, tedox) und Baumärkten.
- Umsatzverlagerungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche sind besonders sensibel zu bewerten. Im Mittelpunkt steht dabei die Hammer City als Hauptzentrum. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die in erster Linie für das Vorhaben relevanten Sortimente (Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Haushaltstextilien/ Bettwaren, Teppiche, Elektrokleingeräte und Möbel) ungeachtet ihrer Zentrenrelevanz in der Hammer City auf rd. 6.200 qm VKF angeboten werden. Somit sind gerade einmal 10 % der gesamten VKF der Hammer City (rd. 62.000 qm) betroffen. Aufgrund der relativ niedrigen Flächenleistungen dieser Sortimente ist der Umsatzanteil mit rd. 4 % noch deutlich niedriger.
- Die von ihrem Flächenanteil wesentlichen Sortimentsgruppen der Hammer City (Bekleidung/Wäsche rd. 23.000 qm, Schuhe/Lederwaren rd. 6.000 qm, Nahrungs- und Genussmittel rd. 5.000 qm, Papier/Büro/Zeitschriften/Bücher rd. 3.500 qm) sind somit gar nicht betroffen.
- Nach der auf Basis der angepassten Sortimentskonzeption aktualisierten Analyse ist davon auszugehen, dass die Anbieter der Hammer City in der Summe Umsatzrückgänge von rd. 1,0 Mio. EUR hinnehmen müssen. Gegenüber der Erstfassung dieses Gutachtens vom April 2011 ergibt sich damit ein Rückgang um rd. 0,5 Mio. EUR.
- Dabei spricht wenig dafür, dass sich die Umsatzrückgänge so stark auf einen oder wenige Betriebe konzentrieren, dass deren Fortbestand in Frage gestellt ist. Allerdings ist auch festzuhalten, dass der bereits von erheblichen Strukturproblemen beeinträchtigte Bereich Bahnhofsquartier von einigen der genannten Betriebe maßgeblich geprägt wird und deren Gefährdung auch ein städtebauliches Problem zur Folge hätte. Insgesamt betrachtet bleibt aber damit das Risiko einer funktionalen Beeinträchtigung der Hammer City auf einem hinnehmbaren Niveau.
- Im relativ kleinen, dem Planvorhaben nächstgelegenen Stadtbezirkszentrum Rhynern sind zwei Fachgeschäfte (Tillmann Raum & Textil, Raumausstattung Ringkamp) vorhanden, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der teilweisen Sortimentsüberschneidung im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen werden. Deren mögliche Beeinträchtigung oder Verdrängung ist dann auszuschließen, wenn sie sich auf andere Sortimentschwerpunkte und Zielgruppen konzentrieren können als die drei Vorhaben. Für alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Hamm sind hingegen keine Wettbewerbswirkungen in

einer Größenordnung zu erwarten, dass ggf. dort vorhandene Anbieter mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Folge den Standort aufgeben würden.

- Dies gilt auch für die im Einzugsgebiet vorhandenen Innenstädte und ggf. Nebenzentren anderer Städte und Gemeinden. Wesentlich für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass die gesamte Region bereits seit einigen Jahren von den bereits mehrfach angesprochenen regional bedeutsamen Standorten in Werl, Unna und Kamen auch hinsichtlich der Randsortimente so stark geprägt wurde, dass sich in den Innenstädten eine Marktbereinigung entweder längst vollzogen hat oder sich die (noch) vorhandenen Anbieter der hier relevanten Sortimente so erfolgreich in „Marktnischen“ und bei ausgewählten Zielgruppen positionieren konnten, dass sie dem auch für sie feststellbaren Wettbewerbsdruck offenbar widerstanden haben und dies auch in Zukunft können.
- Möglicherweise gelingt es in Rhynern, von der regionalen Ausstrahlung des Standortes zu profitieren, indem beispielsweise Gastronomie und Dienstleistungen über das Planvorhaben für ihre Angebot werben.
- Als zusammenfassende Konsequenz aus den hier skizzierten Ergebnissen der Untersuchung lässt sich damit festhalten, dass das Planvorhaben zwar – den „Worst-Case“ mit einem Gesamtumsatz von rd. 94 Mio. EUR unterstellt – zu erheblichen Umsatzeinbußen bei den wesentlich betroffenen Mitbewerbern (Zurbrüggen, Turflon, IKEA) und einer Vielzahl kleinerer Anbieter führen wird, hiervon aber zentrale Versorgungsbereiche weder in Hamm noch außerhalb kritisch betroffen sein werden.
- Der insgesamt sensibelste Punkt betrifft die Situation im Hammer Bahnhofsquartier, wo einige der am stärksten betroffenen Anbieter ihren Standort haben. Sollte es hier zu Geschäftsaufgaben kommen, würden die Bemühungen um eine Stabilisierung und Aufwertung der noch immer bestehenden Strukturprobleme einen Rückschlag erleiden.
- Strategisch würde die Stadt Hamm ihr bislang festzustellendes Defizit beim Angebot für Möbel und Einrichtungsbedarf mit der Realisierung des Planvorhabens beseitigen. Unter Berücksichtigung der stadtinternen Umsatzverlagerungen würde sich der Einzelhandelsumsatz der Stadt Hamm im Saldo von aktuell rd. 938 Mio. EUR auf knapp über 1 Mrd. EUR erhöhen.

Köln, im Juni 2011

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Jörg Lehnerdt

i.V. Claus Ciuraj

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -