Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Stadt Hamm

Fortschreibung 2010

Auftraggeber:
Stadt Hamm - Stadtplanungsamt

Durchführung:

BBE Handelsberatung GmbH

in Zusammenarbeit mit

der Bezirksregierung Arnsberg,
der IHK zu Dortmund,
dem Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. sowie
der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH

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

Köln, im November 2010

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung 8

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 8

1.2 Methodische Vorgehensweise 9

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Hamm 11

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung 11

2.2 Demographische Entwicklung 14

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Hamm 19

2.4 Entwicklung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandels 25

2.5 Vorgaben der Landesplanung 27

2.6 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) 29

3 Einzelhandelssituation in Hamm 32

3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität 32

3.2 Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hamm 46

3.3 Kundeneinzugsgebiet des Hammer Innenstadt-Einzelhandels 55

3.4 Einzelhandelssituation nach Stadtbezirken 60

3.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Mitte 60

3.4.2 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Uentrop 69

3.4.3 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Rhynern 73

3.4.4 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Pelkum 76

3.4.5 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Herringen 79

3.4.6 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm - Bockum-Hövel 83

3.4.7 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Heessen 87

3.5 Nahversorgungssituation in Hamm 90

3.6 Regionale Wettbewerbssituation 93

4 Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen 96

4.1 Leitziele zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Hamm 96

4.2 Standortkonzept für die Stadt Hamm 97

4.3 Empfehlungen zur Entwicklung der City Hamm (Hauptzentrum) 103

4.3.1 Räumlich-strukturelle Entwicklungspotenziale 106

4.3.2 Empfehlungen zum Branchen- und Betriebsformenmix 110

4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Stadtbezirkszentren (Nebenzentren) 113

4.4.1 Werries 114

4.4.2 Rhynern 115

4.4.3 Pelkum-Wiescherhöfen 117

4.4.4 Herringen 119

4.4.5 Bockum-Hövel 120

4.4.6 Heessen 122

4.5 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgungszentren 125

4.5.1 Nahversorgungszentrum Werler Straße/Hammer Süden 125

4.5.2 Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen 126

4.5.3 Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden 127

4.6 Empfehlung zur Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel mit Schwerpunkt auf nicht-zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten 129

4.7 Beurteilung einzelhandelsrelevanter Planvorhaben 137

4.7.1 Erweiterung/Neuansiedlung eines Supermarktes in Westtünnen an einen neuen Standort 137

4.7.2 Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Mini-Markt) in Hamm-Dasbeck 137

4.7.3 Regionaler Möbelstandort Hamm-Rhynern 138

4.7.4 Nachnutzung des ehemaligen Hellweg-Gebäudes/Hafenstraße 139

4.8 Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung 140

4.8.1 Übernahme in den Flächennutzungsplan der Stadt Hamm 141

4.8.2 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente 141

4.8.3 Hammer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente 147

4.8.4 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten 148

4.8.5 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels 149

4.8.6 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels 152

4.8.7 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten 153

4.8.8 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten 154

4.8.9 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich 155

Anhang

Abbildungsverzeichnis: Seite

Abbildung 1: Lage der Stadt Hamm im Raum und zentralörtliche Gliederung 13

Abbildung 2: Stadtbezirksstruktur in Hamm 15

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Hamm und Vergleichsräumen 1997 – 2020 (in Prozent; 1997 = 100 %) 16

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in Hamm: Jahre 2006 und 2020 im Vergleich 17

Abbildung 5: Altersstruktur in Hamm 2006 18

Abbildung 6: Altersstruktur in Hamm 2020 19

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Hamm und in Vergleichsräumen 20

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen 22

Abbildung 9: Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels 2007-2015 (Prognose) 26

Abbildung 10: Bedeutende Lebensmittelbetriebe in der Stadt Hamm 33

Abbildung 11: Entwicklung der Verkaufsflächen 2003 - 2009 36

Abbildung 12: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes 2003 - 2009 37

Abbildung 13: Verkaufsflächen je Einwohner (Arealität) in der Stadt Hamm nach Warengruppen 38

Abbildung 14: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Hamm 39

Abbildung 15: Leerstandsituation in der Stadt Hamm 41

Abbildung 16: Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren (in %) 43

Abbildung 17: Standorte der Passentenfrequenzmessung 47

Abbildung 18: Passantenzählung Freitag, 04.09.2009 48

Abbildung 19: Passantenzählung Dienstag, 08.09.2009 49

Abbildung 20: Passantenzählung Samstag, 12.09.2009 50

Abbildung 21: Passantenzählung Gesamt 51

Abbildung 22: Passantenfrequenzen 1998 - 2009 53

Abbildung 23: Passantenzählung im Städtevergleich 54

Abbildung 24: Ergebnisse der Kfz-Kennzeichenerhebung 55

Abbildung 25: Einzugsgebiet des Innenstadt-Einzelhandels der Stadt Hamm 59

Abbildung 26: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm – Mitte 61

Abbildung 27: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Mitte 63

Abbildung 28: Klassifizierung der Einzelhandelslagen in der City Hamm 65

Abbildung 29: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Uentrop 69

Abbildung 30: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Uentrop 72

Abbildung 31: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Rhynern 73

Abbildung 32: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Rhynern 76

Abbildung 33: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Pelkum 77

Abbildung 34: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Pelkum 79

Abbildung 35: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Herringen 80

Abbildung 36: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Herringen 82

Abbildung 37: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Bockum-Hövel 83

Abbildung 38: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm – Bockum-Hövel 86

Abbildung 39: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Heessen 87

Abbildung 40: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm –Heessen 89

Abbildung 41: Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Hamm 101

Abbildung 42: Räumliche Abgrenzung der Hammer Innenstadt (City) als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) 105

Abbildung 43: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Werries als zentraler Versorgungsbereich 115

Abbildung 44: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Rhynern als zentraler Versorgungsbereich 116

Abbildung 45: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Pelkum-Wiescherhöfen als zentraler Versorgungsbereich 118

Abbildung 46: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Herringen als zentraler Versorgungsbereich 119

Abbildung 47: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Bockum-Hövel als zentraler Versorgungsbereich 121

Abbildung 48: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Heessen als zentraler Versorgungsbereich 123

Abbildung 49: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Werler Straße/Hammer Süden 126

Abbildung 50: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wilhelmstraße/Hammer Westen 127

Abbildung 51: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bockumer Weg/Hammer Norden 128

Abbildung 52: Ergänzungsstandort Sachsenweg 130

Abbildung 53: Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring 131

Abbildung 54: Ergänzungsstandort Römerstraße 132

Abbildung 55: Ergänzungsstandort Dortmunder Straße 133

Abbildung 56: Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße 134

Abbildung 57: Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße 135

Abbildung 58: Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße 136

Tabellenverzeichnis: Seite

Tabelle 1: Gemeinden in der Region 12

Tabelle 2: Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken 14

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Hamm nach Warengruppen 21

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Hamm nach Warengruppen 2009 und 2015 24

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Hamm nach Warengruppen 35

Tabelle 6: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtbezirken 40

Tabelle 7: Leerstandssituation nach Stadtbezirken in der Stadt Hamm 42

Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Warengruppen 45

Tabelle 9: Ergebnisse der Kfz-Kennzeichenerhebung 56

Tabelle 10: Herkunft der Kunden des Hammer Innenstadt-Einzelhandels 57

Tabelle 11: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Mitte 62

Tabelle 12:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Innenstadt von Hamm nach Warengruppen	68
Tabelle 13:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Uentrop	70
Tabelle 14:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Rhynern	74
Tabelle 15:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Pelkum	77
Tabelle 16:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Herringen	81
Tabelle 17:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel	84
Tabelle 18:	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Heessen	88
Tabelle 19:	Kennziffern zur Ausstattung der Stadtbezirke mit Angeboten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	90
Tabelle 20:	Verkaufsflächenanteile nach Betriebsformen	91
Tabelle 21:	Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln nach Vertriebstypen (Auswahl)	92
Tabelle 22:	Zentrendefinition für Hamm und funktional zugeordnete Gebiete	100
Tabelle 23:	Hammer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente	147
Tabelle 24:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Mitte (Anhang)	156
Tabelle 25:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Uentrop (Anhang)	157
Tabelle 26:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Rhynern (Anhang)	158
Tabelle 27:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Pelkum (Anhang)	159
Tabelle 28:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Herringen (Anhang)	160
Tabelle 29:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Bockum-Hövel (Anhang)	161
Tabelle 30:	Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Heessen (Anhang)	162

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Hamm hat im Jahr 2004 ein kommunales Einzelhandelskonzept mit dem Ziel aufgestellt, ihre Versorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken. Das von Econ-Consult (Köln) erarbeitete Konzept wurde seitdem als fachliche Grundlage für Planungsentscheidungen zu Einzelhandelsvorhaben herangezogen.

Damals wie heute steht dabei im Mittelpunkt die Frage, wie Ziele der Stadtentwicklung mit den Standortanforderungen expandierender Betriebsformen des Einzelhandels in Übereinstimmung gebracht werden können. Nach wie vor gibt es vor allem bei Lebensmittel-Supermärkten, Discountern und Fachmärkten einen starken Trend zur Vergrößerung der Verkaufsstellen, häufig verbunden mit Verlagerungsabsichten an verkehrsgünstige Standorte.

In Hamm wurde zur qualifizierten Vorbereitung von Entscheidungen des Rates und der zuständigen Ausschüsse ein Arbeitskreis Einzelhandel eingerichtet. In diesem Kreis wird fachlich bewertet, inwieweit Planvorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen. An den aus dieser Diskussion resultierenden Empfehlungen haben sich die politischen Gremien bei ihren Beschlüssen zu Einzelhandelsthemen regelmäßig orientiert.

Wie die Gegenüberstellung der Strukturdaten zur wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet von Hamm zeigt, konnten auf diesem Weg andernorts feststellbare Fehlentwicklungen weitgehend vermieden werden.

Die Stadt Hamm beabsichtigt daher, das in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzte Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und fortzuschreiben. Konkreten Anlass dazu geben einerseits die seitdem eingetretenen Veränderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Planung und Steuerung von Standorten und Betrieben des (insbesondere großflächigen) Einzelhandels. Andererseits sind die dem damaligen Konzept zugrundeliegenden Daten mittlerweile veraltet und bedürfen einer Aktualisierung.

Mit der Novellierung der in § 24 a LEPro NRW formulierten landesplanerischen Zielsetzung zum großflächigen Einzelhandel im Jahr 2007 und dem 2008 verabschiedeten Einzelhandelserlass wurden die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen aufgefordert, im Rahmen ihrer Einzelhandelskonzepte zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festzulegen, um sie unter Berücksichtigung der ortsspezifisch zu begründenden Liste zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung schützen und sichern zu können.

Mit ähnlicher Zielsetzung war zuvor das BauGB in einigen wichtigen Details novelliert worden, so dass den Kommunen nunmehr zusätzliche Möglichkeiten zur Durchsetzung ihrer Planungsziele gegeben sind. Mittlerweile liegt dazu zunehmend ausdifferenzierte Rechtsprechung vor, die alle beteiligten Akteure bei Entscheidungen zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten zu berücksichtigen haben.

Schließlich haben sich die einschlägigen Märkte mit ungebrochener Dynamik entwickelt und neue Chancen, Risiken und Herausforderungen für Standorte, Investoren und Betreiber hervorgebracht. Dabei spielen langfristige Trends – etwa der demographische Wandel – ebenso eine Rolle wie kurz- und mittelfristige konjunkturelle Einflüsse.

Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept („Einzelhandelskonzept“) eine aktualisierte Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Hamm vornehmen und auf dieser Basis die Perspektiven der Stadt für die nächsten Jahre aufzeigen. Letztlich sind zu aktuellen Fragestellungen und zum Umgang mit Planvorhaben begründete Empfehlungen zu geben.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die veränderten Rahmenbedingungen führen auch dazu, dass bei der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ein noch stärkeres Gewicht auf die Abgrenzung und Begründung schutzwürdiger Standortbereiche – insbesondere zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren, Nahversorgungszentren) – gelegt wird. Mit Blick auf den demographischen Wandel geht es nicht mehr um quantitative Wachstumsstrategien, sondern um Konzentration auf (über-)lebensfähige Versorgungsschwerpunkte und deren qualitative Aufwertung.

Entsprechend stellen die durchgeführten Analysen stärker als bisher auf strukturelle und funktionale Aspekte ab. Weiterhin stellt aber eine aktuelle Bewertung der Angebotsstrukturen und der Nachfragepotenziale in der Stadt Hamm eine wesentliche Grundlage dar.

Bei der Aktualisierung und Fortschreibung sind daher die nachfolgend skizzierten Arbeitsschritte durchgeführt worden:

Begehung und Erfassung aller projektrelevanten Wettbewerbsstandorte und Anbieter

Alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im gesamten Stadtgebiet von Hamm wurden im Rahmen einer Begehung hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Standort, Name, Verkaufsfläche und Sortiment) erfasst. Zusätzlich berücksichtigt wurden überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Hamm. Die Erhebung wurde im Juni 2009 durchge-

führt, dabei wurde nach insgesamt 20 Hauptsortimentsgruppen differenziert.[1] Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen (u.a. des EHI Retail Institutes)[2] wurde eine Umsatzprognose für den Einzelhandel in Hamm für das Jahr 2009 errechnet.

Marktanalyse für den Einzelhandel

Auf Basis der durchgeführten Erhebungen und unter Rückgriff auf die aktuellen Kaufkraftdaten der BBE Marktforschung (2009) wurde eine Modellrechnung zum einzelhandelsrelevanten Marktpotenzial sowie zur aktuellen Kaufkraftbindung des Hammer Einzelhandels durchgeführt.

Auswertung vorliegender Gutachten und sonstiger Informationsquellen

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden insbesondere folgende Unterlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm (Econ-Consult / Stadt Hamm 2003/2004)
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE 2007)
- Sitzungsprotokolle der Arbeitsgruppe Einzelhandelskonzept Hamm
- Weiterhin wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Regionalforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Hamm wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Bauvoranfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

[1] Wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbesatz (Neueröffnungen/Schließungen/Verlagerungen größerer Betriebe), die seit der Primärerhebung im Juni 2009 stattgefunden haben, sind zur besseren Lesbarkeit redaktionell in das Konzept eingearbeitet worden.

[2] EHI Retail Institute: Handel aktuell 2008/2009

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Hamm

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Stadt Hamm (178.974 EW)[3] liegt im Nordwesten des Regierungsbezirkes Arnsberg am östlichen Rand des Ruhrgebiets an der Grenze zum Münsterland und der Region Ostwestfalen-Lippe. 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 (Köln-Bremen) und die BAB 2 in Ost-West-Richtung (Hannover-Oberhausen).

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

Neben den drei Autobahnanschlussstellen 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 – Werl) über die in Werl die BAB 445 erreicht wird sowie die B 61, die von Lünen bis nach Bremen führt. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt durch verschiedene Landesstraßen.

Hamm ist als ICE-Bahnhof sowohl in den Schienenfernverkehr als auch in das regionale Streckennetz umfangreich eingebunden. Es halten u.a. in Hamm

- ICE Berlin-Köln/Bonn Flughafen
- NRW-Express (RE 1) Hamm-Aachen
- RE 6 Minden-Düsseldorf
- RE 7 Rheine-Krefeld
- RE 11 Paderborn-Düsseldorf
- RE 13 Hamm-Venlo

[3] Stand: 31.12.2008, Statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm, Berichtsjahr 2008

- Regionalbahnen (Münster-Bielefeld, Münster-Paderborn)

Der Datteln-Hamm-Kanal verbindet den Hammer Hafen mit den See- und Binnenhäfen des europäischen Wasserstraßennetzes.

Die kreisfreie Stadt Hamm ist im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum ausgewiesen. Wie Tabelle 1 zeigt, ist Hamm das mit Abstand einwohnerstärkste Mittelzentrum der Region[4]. Laut Landesplanung soll Hamm somit die eigene Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs versorgen.

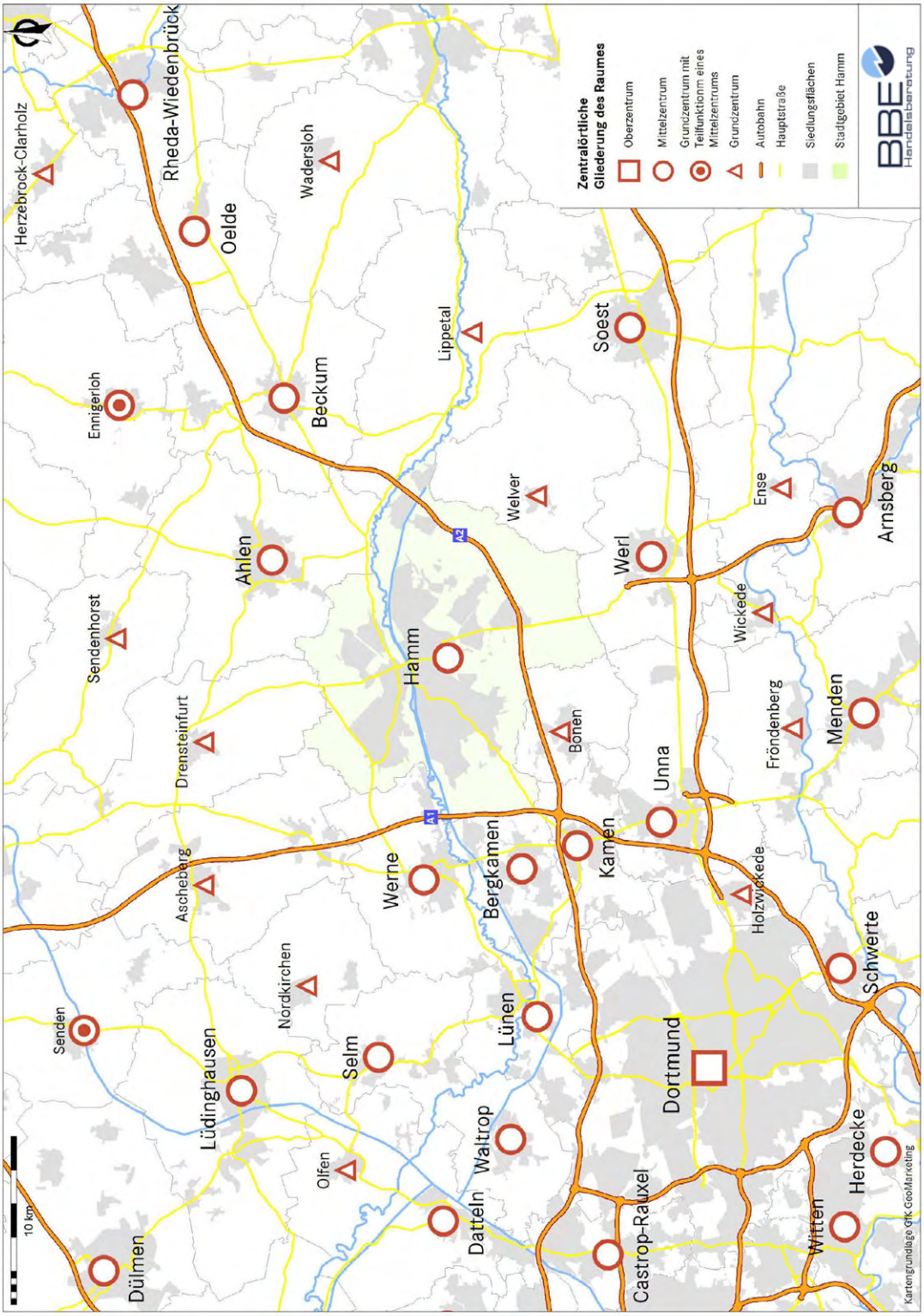
Tabelle 1: Gemeinden in der Region

Gemeinde	Kreis	Regierungsbezirk	Zentralitätsstufe	Einwohner
Dortmund	Kreisfreie Stadt	Arnsberg	OZ	586.909
Hamm	**Kreisfreie Stadt**	**Arnsberg**	**MZ**	**183.065**
Lünen	Unna	Arnsberg	MZ	88.832
Unna	Unna	Arnsberg	MZ	67.662
Ahlen	Warendorf	Münster	MZ	54.343
Bergkamen	Unna	Arnsberg	MZ	51.661
Soest	Soest	Arnsberg	MZ	48.526
Kamen	Unna	Arnsberg	MZ	45.494
Beckum	Warendorf	Münster	MZ	37.170
Werl	Soest	Arnsberg	MZ	32.138
Werne	Unna	Arnsberg	MZ	30.451
Oelde	Warendorf	Münster	MZ	29.573
Selm	Unna	Arnsberg	MZ	27.398
Drensteinfurt	Warendorf	Münster	GZ	15.388
Ascheberg	Coesfeld	Münster	GZ	15.053
Bönen	Unna	Arnsberg	GZ	18.960
Welver	Soest	Arnsberg	GZ	12.663
Lippetal	Soest	Arnsberg	GZ	12.483
Nordkirchen	Coesfeld	Münster	GZ	10.586

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Stand 31.12.2007

[4] Die Einwohnerdaten der Stadt Hamm weichen von denen des Landesamt ab. Im Folgenden werden weiterhin die Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW verwendet, soweit ein Vergleich mit anderen Daten der Landesdatenbank stattfindet. Wenn es um Vergleiche innerhalb der Stadt Hamm geht, werden die Daten der Stadt Hamm verwendet.

Abbildung 1: Lage der Stadt Hamm im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: LEP NRW; eigene Darstellung

2.2 Demographische Entwicklung

Die Stadt Hamm verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von 178.974 Einwohnern (siehe Tab. 2). Dieses verteilt sich auf sieben Stadtbezirke (Mitte, Uentrop, Rhynern, Pelkum, Herringen, Bockum-Hövel, Heessen), die nach und nach eingegliedert wurden. Ihre heutige Ausdehnung erhielt die Stadt schließlich im Verlauf der kommunalen Neuordnung von 1974 durch das Münster/Hamm-Gesetz.

Tabelle 2: Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken

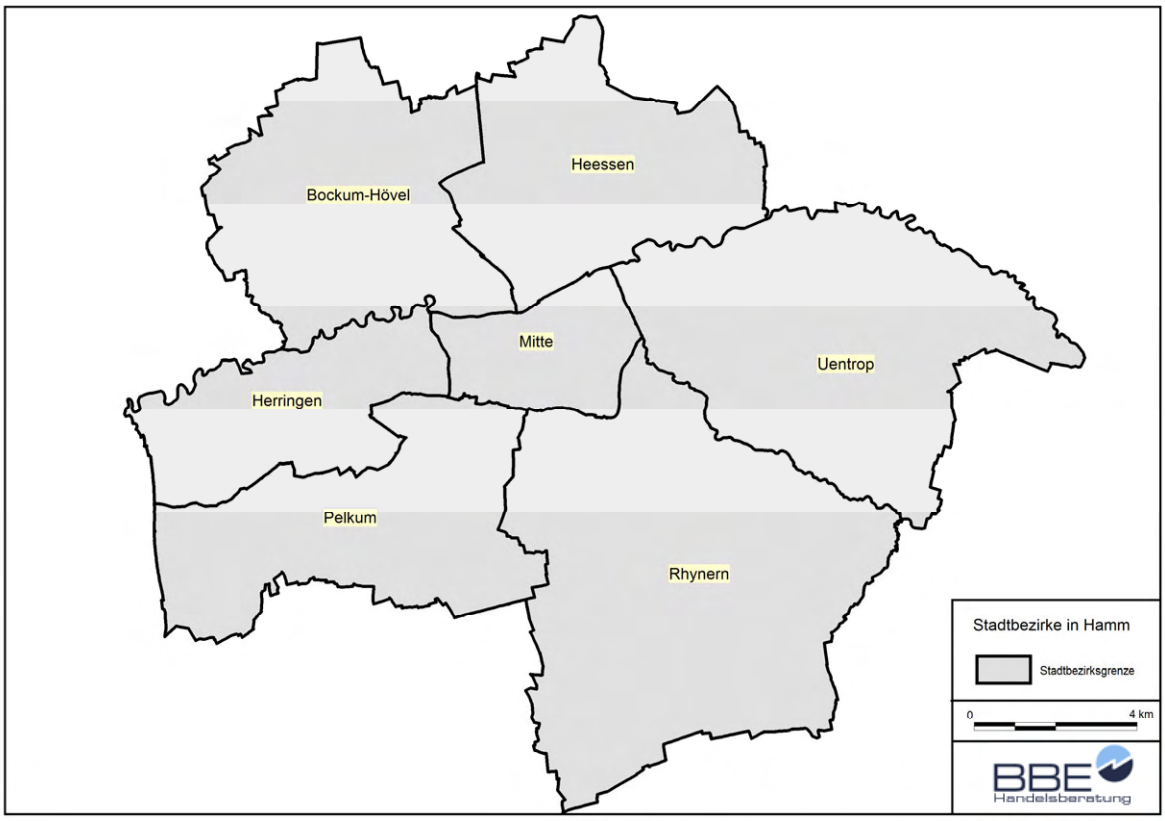
Stadtbezirk	Einwohner	Anteil in %
Mitte	34.468	19,3
Uentrop	27.957	15,6
Rhynern	18.781	10,5
Pelkum	18.697	10,4
Herringen	20.650	11,5
Bockum-Hövel	35.076	19,6
Heessen	23.345	13,0
Gesamt	**178.974**	**100,0**

Quelle: Stand: 31.12.2008, Statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm, Berichtsjahr 2008

Auf den südlich der Lippe gelegenen Hauptsiedlungskörper der Stadt entfallen mit 120.553 Einwohnern rd. Zweidrittel aller Einwohner. Sie verteilen sich auf die bevölkerungsstärksten Stadtbezirke Mitte (34.468 Einwohner) und Uentrop (27.957 Einwohner) sowie die weiteren Stadtbezirke Rhynern (18.871 Einwohner), Pelkum (18.697 Einwohner) und Herringen (20.650 Einwohner). Im Norden des Stadtgebietes befinden sich die Stadtbezirke Heessen (23.345 Einwohner) und Bockum-Hövel (35.076 Einwohner).

Die Hammer Stadtlandschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sie zwischen verstädtertem (Ruhrgebiet) und peripherem/ländlichem (Westfalen) Raum gelegen ist.

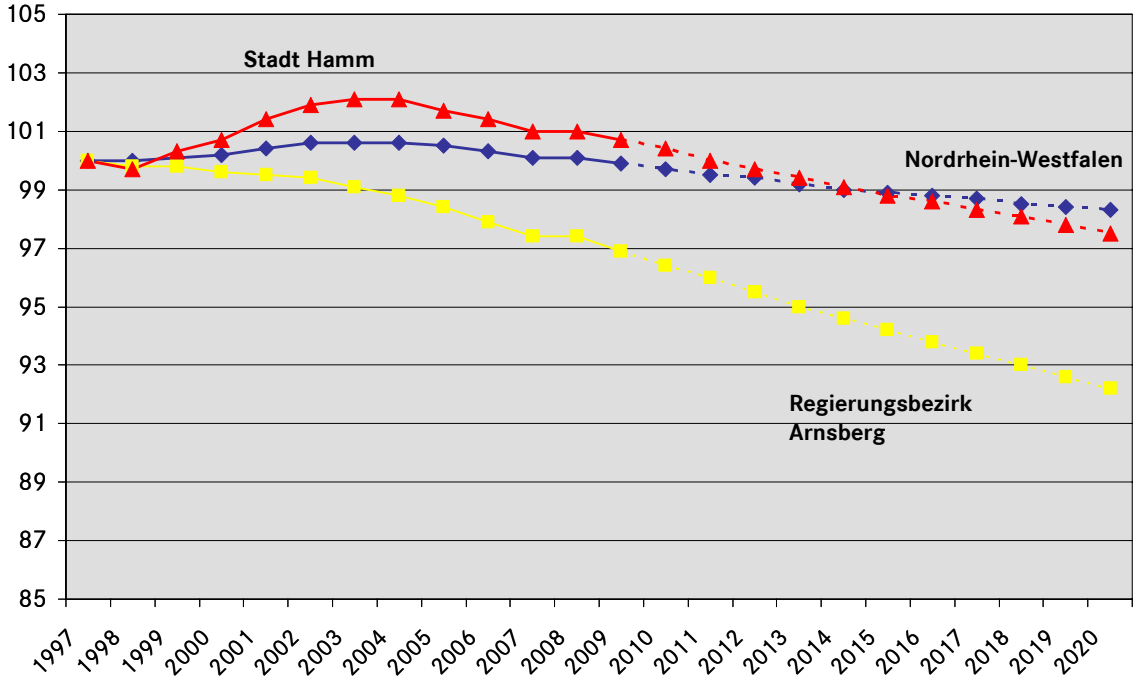
Abbildung 2: Stadtbezirksstruktur in Hamm



Quelle: Eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Einwohnerzahl der Stadt Hamm ist in der Zeitspanne 1997-2007 ein leichter Bevölkerungsanstieg von etwa 0,9 % gegenüber dem Basisjahr (1997) festzustellen. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Arnsberg entspricht dies einer positiveren Entwicklung, da der Regierungsbezirk einen Bevölkerungsrückgang um 1 % verzeichnete. Ebenso sank die Bevölkerung im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt um etwa 1 % (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Hamm und Vergleichsräumen 1997 – 2020 (in Prozent; 1997=100 %)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eigene Berechnung

Nach der aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW aus dem Jahr 2008 soll die Einwohnerzahl in Hamm von 2007 bis zum Jahr 2020 deutlich abnehmen. Demnach wird für das Jahr 2020 ein Bevölkerungsstand von rd. 176.800 Personen prognostiziert (1997: rd. 181.190 Einwohner), eine Bevölkerungsabnahme von rd. 4.400 Personen bzw. rd. 2,5 % gegenüber dem Basisjahr. Diese Bevölkerungsentwicklung stimmt mit den eigenen Berechnungen der Stadt Hamm überein. Damit wird der Stadt eine weniger negative Bevölkerungsentwicklung attestiert als dem Regierungsbezirk Arnsberg (-7,8 %). Die Gesamtbevölkerungsentwicklung des Landes NRW (-1,7 %) verläuft ebenfalls negativ, allerdings weniger deutlich als im Regierungsbezirk Arnsberg und in der Stadt Hamm.

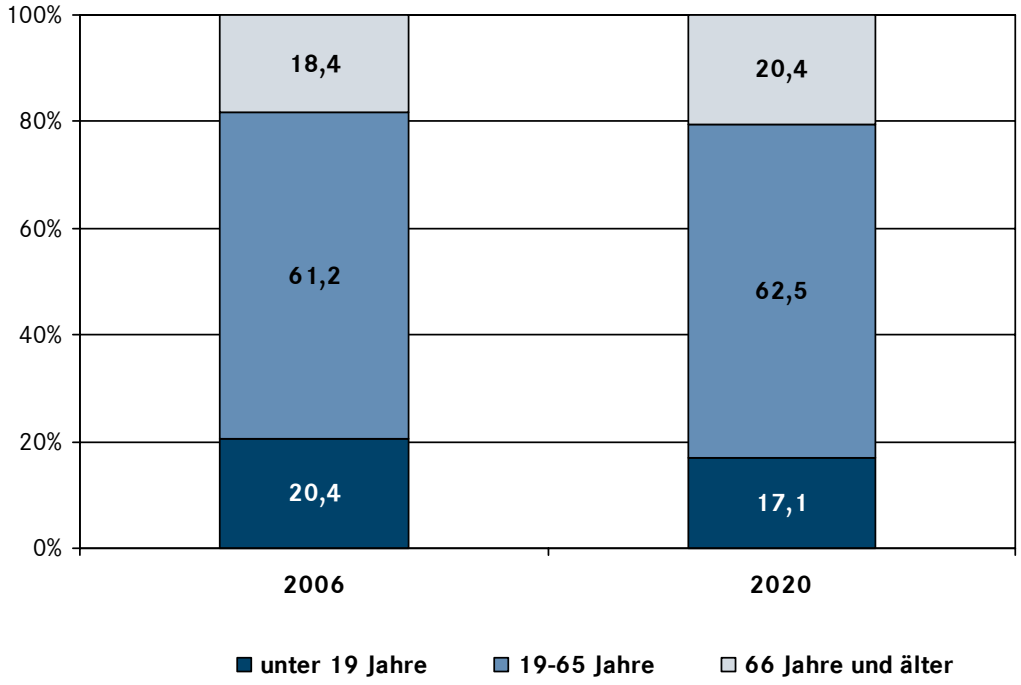
Differenziert nach Stadtbezirken zeigt sich bei der bisherigen Bevölkerungsentwicklung folgendes Bild: Laut den Zahlen der Stadt Hamm hat die Bevölkerung im Stadtgebiet von 1998-2008 um 1,5 % abgenommen. Während die Bezirke Mitte, Pelkum, Herringen, Bockum-Hövel und Heessen jeweils zwischen 3,2 und 3,6 % ihrer Einwohner einbüßten, gewannen nur Uentrop (+6,1 %) und Rhynern (+1,9 %) hinzu. Dies ist zum einen auf die Bevölkerungsstruktur sowie auf diverse Neubaugebiete zurückzuführen[5]. Die Bevölkerungsprognosen der Stadt Hamm bis zum Jahr 2020

[5] Vgl. Bevölkerungsprognose 2007-2025 der Stadt Hamm

ergeben, dass die einzelnen Stadtbezirke in unterschiedlichem Maße von einem Bevölkerungsrückgang betroffen werden sein. Besonders drastisch wird der Rückgang für Herringen (-8,6 %), Pelkum (-8,8%) und Bockum-Hövel (-5,4 %) vorausgesagt. Hamm-Mitte (-2,7 %), Uentrop (-2,3 %) und Rhynern (-1,7 %) verlieren etwas weniger als die Stadt Hamm im Durchschnitt (-4,1 %). Einzig der Stadtbezirk Heessen kann sein Bevölkerungsniveau voraussichtlich annähernd konstant halten (-0,1 %). Nicht berücksichtigt sind hier die Zu- und Fortzüge, da eine Einschätzung dieser Zahlen zu unsichereren Ergebnissen führen würde.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass sich infolge des demographischen Wandels nicht nur Veränderungen in der Einwohnerzahl sondern auch Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben. So werden im Jahre 2020 rd. 20,4 % der Hammer Bevölkerung das sechsundsechzigste Lebensjahr erreicht oder überschritten haben (2006: 18,4 %), während gleichzeitig der Anteil der Kinder und Jugendlichen von derzeit 20 % auf künftig 17,1 % sinken wird (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in Hamm: Jahre 2006 und 2020 im Vergleich

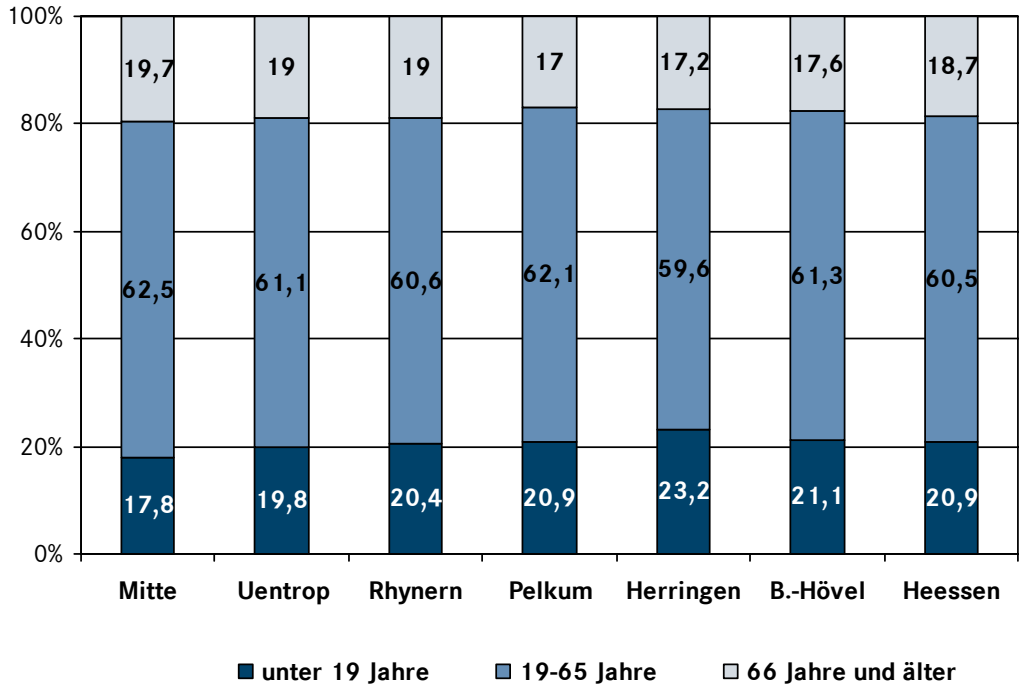


Quelle: Bevölkerungsprognose 2007-2025 der Stadt Hamm; eigene Berechnung

Eine Betrachtung auf Stadtbezirksebene verdeutlicht, dass wie bei den Einwohnerzahlen auch in der Altersstruktur erhebliche Unterschiede bestehen. Abbildung 5 und Abbildung 6 zeigen, dass der Trend bei allen Stadtbezirken in dieselbe Richtung weist. Dabei fällt vor allem Uentrop ins

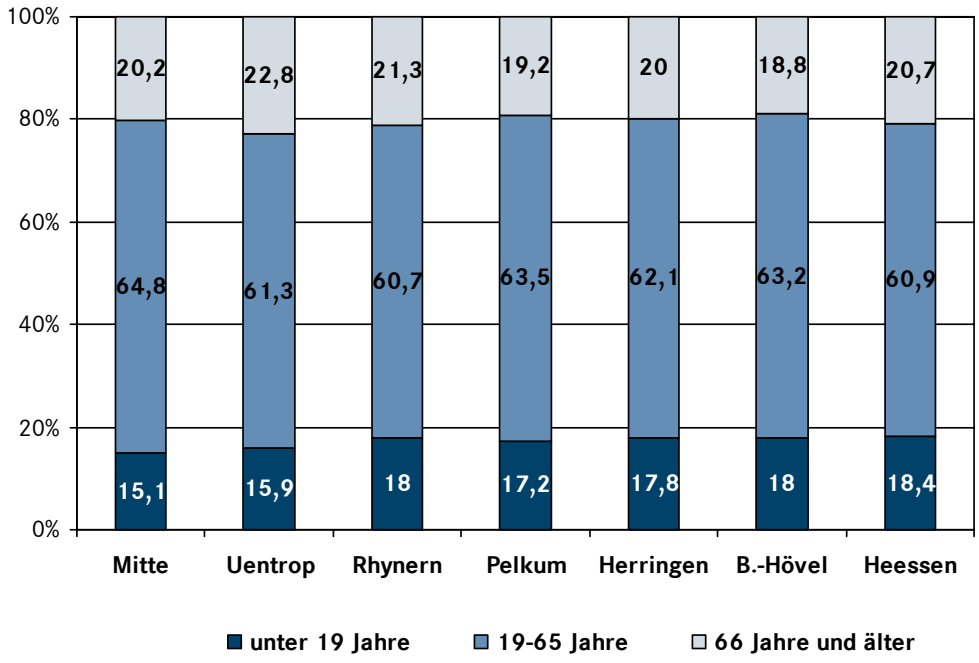
Auge, hier ist davon auszugehen, dass die Altersgruppe der sogenannten Senioren (66 und älter) im Jahr 2020 einen besonders starken Anteil an der Bevölkerung ausmachen wird (22,8 %) und der Anteil der Jugendlichen von 19,8 % auf 15,9 % stark zurückgeht. Ähnlich starke Verschiebungen werden sich in Herringen ergeben. Hier ist der Anteil der unter 19-jährigen zurzeit am Höchsten (23,2 %). Bis 2020 wird er auf 17,8 % fallen und parallel dazu steigt der Anteil der Senioren von 17,2 % auf 20 %. In den anderen Stadtbezirken zeigen sich die Verschiebungen von jung nach alt nicht ganz so stark.

Abbildung 5: Altersstruktur in Hamm 2006



Quelle: Bevölkerungsprognose2007-2025 der Stadt Hamm; eigene Berechnung

Abbildung 6: Altersstruktur in Hamm 2020



Quelle: Bevölkerungsprognose 2007-2025 der Stadt Hamm; eigene Berechnung

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Stadt Hamm dementsprechend dem sogenannten Demographietyp des „Clusters 5“ zu (=stabile Großstädte mit hohem Familienanteil): Besonders prägnant für derartige Städte sind ihre hohen Pendlerverflechtungen zu anderen Großstädten.

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Hamm

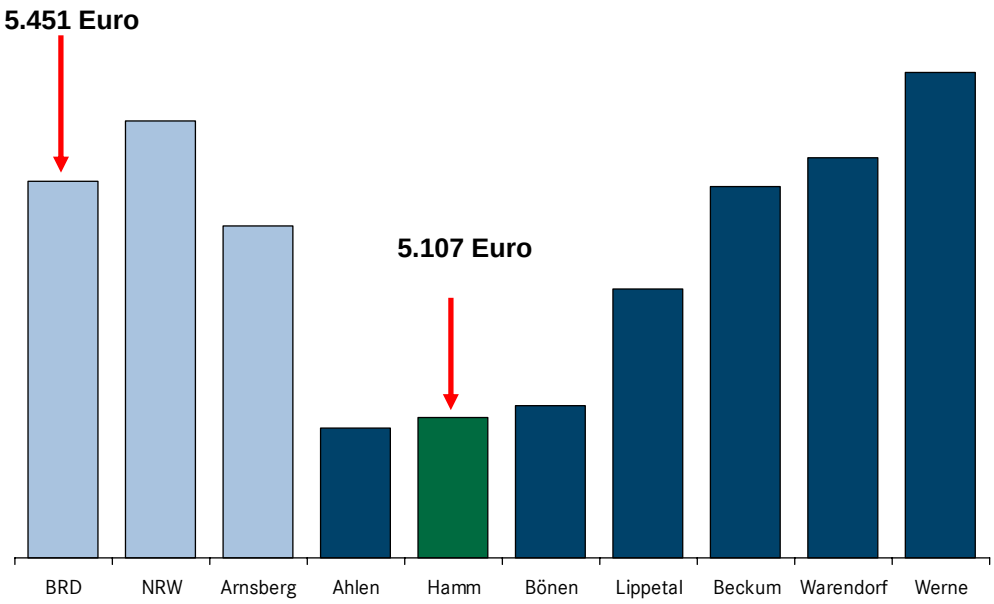
Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2009 pro Kopf insgesamt 5.451,4 € einzelhandelsrelevant.[6]

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2009 für die kreisfreie Stadt Hamm ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau je Einwohner von 93,7 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit 6,3 % unter dem Bundesdurchschnitt. Wie die folgende Abbil-

[6] Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

dung illustriert, ist das Kaufkraftniveau auch im regionalen Vergleich als unterdurchschnittlich einzustufen. So erreichen die Nachbarkommunen Lippetal (97,1 %), Beckum (99,9 %), Warendorf (100,6 %) sowie Werne (102,9%) jeweils höhere Kaufkraftwerte. Ahlen hingegen weist mit einem Wert von 93,4 als einziger Nachbarort eine geringere Kaufkraft auf.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Hamm und in Vergleichsräumen



Quelle: BBE-Marktforschung

Auf der Grundlage der BBE-Kaufkraftdaten ergibt sich für die Stadt Hamm eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.107 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 914 Mio. € für das Jahr 2009 errechnen.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Hamm nach Warengruppen

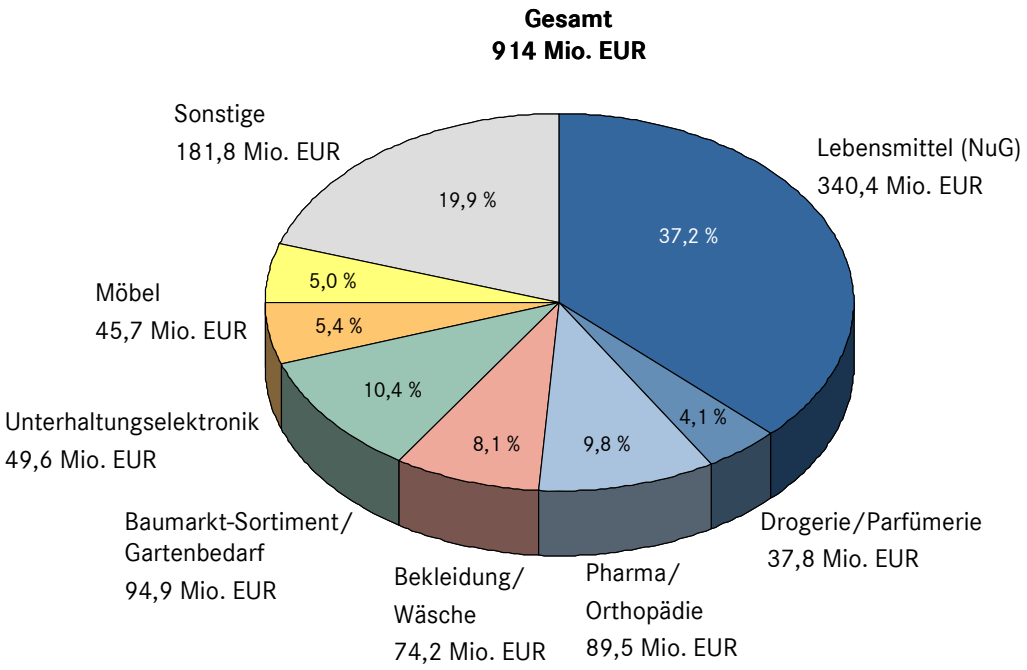
Sortimentsgruppe	Pro-Kopf-Ausgaben Deutschland in €	Kaufkraftniveau Stadt Hamm in %	Pro-Kopf-Ausgaben Stadt Hamm in €	Nachfragevolumen in der Stadt Hamm in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.018	94,2	1.902	340,4
Schnittblumen	44	96,1	43	7,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	54	96,1	52	9,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	232	91,0	211	37,8
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	500	100,0	500	89,5
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	193	91,0	176	31,5
Bekleidung/Wäsche	459	90,5	415	74,2
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	91,0	100	17,8
Baumarktsortiment	466	97,8	455	81,5
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	79	95,0	75	13,4
GPK**/Haushaltsgegenstände	72	89,9	65	11,5
Spielwaren/Hobby/Basteln/ Musikinstrumente	109	91,0	100	17,8
Sportartikel/Camping, Outdoor	63	90,5	57	10,1
Fahrräder	20	90,5	18	3,3
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	29	92,7	27	4,9
Teppiche	29	92,1	27	4,8
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	23	92,1	21	3,7
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	32	92,1	30	5,3
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	282	90,5	255	45,7
Lampen und Leuchten	19	91,0	18	3,2
Elektrogeräte	114	91,0	104	18,6
UE/CD/Video/PC/Drucker/ Kommunikation	303	91,6	277	49,6
Foto/Optik/Akustik	108	89,9	97	17,4
Uhren/Schmuck	51	87,7	45	8,0
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten	41	91,6	38	6,8
Gesamt	**5.452**	**93,7**	**5.107**	**914,0**

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2009; Rundungsdifferenzen möglich
* Papier-, Büro-, Schreibwaren
** Glas, Porzellan, Keramik

Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen ist festzuhalten, dass mit rd. 37 % der größte Anteil (rd. 340 Mio. €) des Volumens auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker/Metzger) entfällt. Die jährlichen Ausgaben für die Warengruppe pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (ohne die von den Krankenkassen erstatteten Ausgabenanteile) addieren sich auf etwa 89,5 Mio. € und erreichen damit ein ähnlich hohes Niveau wie das Sortiment Baumarkt inklusive des Sortiments Gartenbedarf mit jährlichen Ausgaben von 94,9 Mio. €. Rechnet man Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel[7] zusammen, so zeigt sich, dass fast genau die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf diese als nahversorgungsrelevant zu bezeichnende Warengruppen entfallen.

Auf die Warengruppe Bekleidung/Wäsche entfallen mit etwa 8 % rd. 74 Mio. € der gesamt zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Nennenswerte Kaufkraftpotenziale sind darüber hinaus noch in der Warengruppe Unterhaltungselektronik (rd. 50 Mio. €) sowie Möbel (rd. 46 Mio. €) vorhanden. Die übrigen einzelhandelsrelevanten Ausgaben verteilen sich auf sonstige Warengruppen, die sich insgesamt auf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 182 Mio. € summieren (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung

[7] Angesprochen werden die pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel ohne die von den Krankenkassen erstatteten Ausgabenanteile.

Die weitere Entwicklung des Kaufkraftpotenzials ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die in der gegenwärtigen Marktsituation starken Veränderungen unterworfen sind. Zu einen sind es die konjunkturellen Folgen der Finanzkrise mit den bis dato noch nicht abzuschätzenden Auswirkungen auf den nationalen Arbeitsmarkt. Zum anderen sind – maßgeblich aufgrund der Krise – seitens der Politik verschieden Maßnahmen in Gang gesetzt worden, die Auswirkungen auf das Einkommen der Privathaushalte und somit letztlich auch auf die verfügbare Einzelhandelskaufkraft haben. So sind in den vergangenen Jahren verschiedenste Maßnahmenkataloge in Kraft getreten, die das zur Verfügung stehende Einkommen haben ansteigen lassen. Als Beispiel seien hier die Wiedereinführung der Pendlerpauschale, die Erhöhung des Kindergeldes, die diesjährige Rentenerhöhung, die Senkung der Einkommenssteuer sowie der einmalige Kinderbonus zu nennen. Ob, und wenn ja in welchem Maße, die eingeleitete Regelungen reichen, um die Binnennachfrage nachhaltig zu stärken, ist nicht absehbar. Neueste Untersuchungen der BBE Marktforschung gehen in ihren Szenarien daher auch von vier, z.T. stark voneinander abweichenden, Entwicklungsperspektiven aus. Eine belastbare Prognose der Kaufkraftentwicklung ist vor diesen Hintergründen daher kaum möglich. Branchenspezifische Aussagen sind unter den Voraussetzungen erst recht nicht zielführend.

Eine wesentliche – vergleichsweise gut zu prognostizierende - Einflussgröße auf das zukünftig zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kap. 2.2 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl in Hamm in den nächsten Jahren stetig abnehmen, so dass der Einzelhandel bei ansonsten gleich bleibenden Rahmenbedingungen mit leicht sinkenden Umsatzpotenzialen rechnen muss. Zugleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen abnehmen, während der Anteil der Älteren ansteigt. Diese Entwicklung zeichnet sich auch in angrenzenden Kommunen und damit im potenziellen Einzugsgebiet der Stadt Hamm ab.

Ein weiterer Einflussfaktor ergibt sich durch die quantitativen und qualitativen Veränderungen der Nachfrage, die sich in den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben niederschlagen werden:

- Die für Konsumausgaben verfügbaren Einkommensanteile werden voraussichtlich weiter sinken, weil die Belastungen für Wohnen, Mobilität, Bildung, Altersvorsorge und Gesundheit ansteigen.
- Die „Einkommensschere“ zwischen kaufkraftstarken und –schwachen Haushalten wird – auch als Folge der aktuellen „Krise“ weiter auseinandergehen. Folge ist eine Polarisierung der Nachfrage: Discount-Formate und servicestarke gehobene Segmente gewinnen Marktanteile hinzu, während die ehemals breite „Mitte“ an Bedeutung verliert.
- Längerfristige Produkt- und Markentrends werden auch von discountorientierten und branchenfremden Anbietern aufgegriffen. Der „traditionelle“ Einzelhandel verliert gegenüber kooperierenden, filialisierten, vertikalen Formaten und neuen Konzepten, die Zielgruppen und Themenwelten in den Vordergrund stellen.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Hamm nach Warengruppen 2009 und 2015

Sortimentsgruppe	2009		2015	
	Pro-Kopf-Ausgaben Stadt Hamm in €	Nachfragevolumen in der Stadt Hamm in Mio. €	Pro-Kopf-Ausgaben Stadt Hamm in €	Nachfragevolumen in der Stadt Hamm in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	1.902	340,4	2.079	364,5
Schnittblumen	43	7,6	47	8,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	52	9,3	57	10,0
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	211	37,8	231	40,5
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	500	89,5	547	95,8
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	176	31,5	192	33,7
Bekleidung/Wäsche	415	74,2	454	79,5
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	100	17,8	109	19,1
Baumarktsortiment	455	81,5	498	87,3
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	75	13,4	82	14,4
GPK**/Haushaltsgegenstände	65	11,5	71	12,4
Spielwaren/Hobby/Basteln/ Musikinstrumente	100	17,8	109	19,1
Sportartikel/Camping, Outdoor	57	10,1	62	10,8
Fahrräder	18	3,3	20	3,5
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	27	4,9	30	5,2
Teppiche	27	4,8	30	5,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	21	3,7	23	4,0
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	30	5,3	32	5,7
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	255	45,7	279	48,9
Lampen und Leuchten	18	3,2	19	3,4
Elektrogeräte	104	18,6	114	20,0
UE/CD/Video/PC/Drucker/ Kommunikation	277	49,6	303	53,2
Foto/Optik/Akustik	97	17,4	106	18,7
Uhren/Schmuck	45	8,0	49	8,6
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten	38	6,8	41	7,3
Gesamt	**5.107**	**914,0**	**5.584**	**978,9**

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2009; Zur Berechnung der Kaufkraft bzw. des Nachfragevolumens 2015 wurde die durchschnittliche Inflationsrate der vergangenen 10 Jahre (ca. 1,5 %) weiter unterstellt; Rundungsdifferenzen möglich
* Papier-, Büro-, Schreibwaren
** Glas, Porzellan, Keramik

Im Fazit bedeutet das, dass das dem Einzelhandel zur Verfügung stehende Nachfragevolumen trotz prognostiziertem Bevölkerungsrückgang nominal zwar um rd. 65 Mio. € ansteigen wird, es bei Herausrechnen der unterstellten Preissteigerung und somit leicht rückläufigem Kaufkraftpotenzial (2009: rd. 914 Mio. € vs. 2015: rd. 895 Mio. €) bei allenfalls geringen Veränderungen innerhalb der Sortimentsgruppen aber keine nachfrageseitigen Signale gibt, die zu einem erhöhten Verkaufsflächenbedarf führen. Dennoch wird die immer noch tendenziell rückläufige Flächenproduktivität (Umsatzleistung je qm VKF), verbunden mit einem Trend zu größeren Ladeneinheiten dazu führen, dass in die Umstrukturierung alter bzw. in die Entwicklung neuer Standorte investiert werden muss. In einigen Fällen gibt dieses Konzept entsprechende Hinweise (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 4.4). Im Ergebnis wird dies zu einem weiteren Zuwachs an Verkaufsflächen führen, obwohl dieser meist nicht mit höheren Umsätzen einhergeht.

2.4 Entwicklung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandels

Die dynamische Veränderung der Einzelhandelsmärkte in Deutschland vollzieht sich unabhängig von lokalen oder regionalen Einflussfaktoren und wird bei allen Entscheidungen zu Planvorhaben zu berücksichtigen sein.

Hervorzuheben ist dabei der stetige Wandel der Betriebsformen und ihrer Marktanteile.

Nach dem „optimistischen“ Szenario der BBE Marktforschung (moderates nominales Wachstum des Gesamtmarktes) werden demnach traditionelle, meist inhabergeführte Betriebe des Facheinzelhandels weiterhin an Marktanteilen verlieren, sofern sie nicht Teil größerer Filial- oder Franchisesysteme sind oder werden bzw. diesen vergleichbare Kooperationsstrukturen aufbauen.

Weiterhin wird der Bedeutungsverlust der Kauf- und Warenhäuser nicht aufzuhalten sein. Allerdings werden sich tendenziell diejenigen Unternehmen am Markt halten können, die flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Zielgruppen und Herausforderungen der Standorte reagieren können. Für undifferenziertes Mittelmaß wird keine Überlebenschance gesehen.

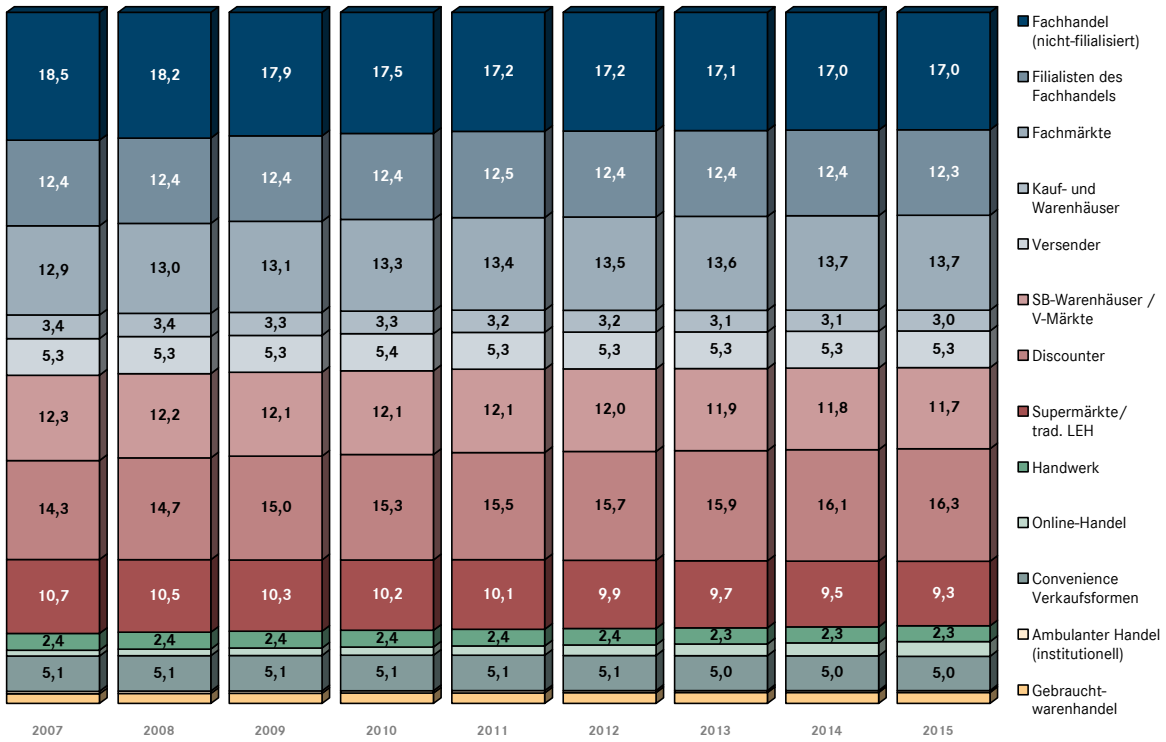
Gewinner werden in jedem Fall Discounter und Fachmärkte sein, während SB-Warenhäuser ihre einstige Zugkraft nicht werden erhalten können. Längst haben spezialisierte Anbieter nahezu aller Branchen diesem Handelsformat erhebliche Marktanteile abgenommen, sodass nicht nur Verkaufsflächen reduziert und Einzelstandorte aufgegeben wurden, sondern sich auch Filialkonzepte vollständig vom Markt zurückgezogen haben.

Besondere Bedeutung kommt dabei dem Markt für Nahrungs- und Genussmittel zu. Während die Zahl der Lebensmittelmärkte i.e.Sinne (ohne Spezialgeschäfte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel) im Zeitraum 2006-2008 von rd. 55.000 auf rd. 50.000 zurückging, stiegen deren Umsatz und Verkaufsfläche insgesamt weiter. Am so definierten Gesamtmarkt von 127,3 Mrd. €

(2008) hatten Discounter bereits einen Anteil von 52 Mrd. € (40,8 %) und liegen damit inzwischen weit vor den „Supermärkten“ (27,6 %) – nach EHI-Definition mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, den „Großen Supermärkten“ (9,0 %) mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm sowie den SB-Warenhäusern (14,7 %) mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 qm. Mittlerweile erreichen die führenden Discounter Aldi und Lidl durchschnittliche Filialgrößen von 750 – 820 qm Verkaufsfläche bzw. Raumleistungen von rd. 5.500 – 8.100 € (netto) je qm Verkaufsfläche.[8]

Inzwischen hat sich auch der Online-Handel (E-Commerce) zu einer relevanten Dimension entwickelt. So stiegen die Online-Umsätze im Versandhandel mit Waren in Deutschland von 5,2 Mrd.€ im Jahr 2004 auf bereits 13,4 Mrd. € im Jahr 2008. Wesentlichen Anteil daran haben typischerweise zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung/Schuhe (4,6 Mrd. €) und Unterhaltungselektronik/Computer (2,3 Mrd. €). Wenn auch mit abnehmenden Zuwachsraten, kann doch von einer anhaltenden Steigerung des Umsatzvolumens und des Marktanteils ausgegangen werden. Für das Jahr 2009 wurde eine weitere Steigerung um 15 % auf 15,4 Mrd. € prognostiziert.[9]

Abbildung 9: Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels 2007-2015 (Prognose)



Quelle: BBE-Marktforschung

[8] Quelle: EHI Retail Institute, Köln: Handel aktuell 2009/2010; alle Angaben sind Nettowerte.

[9] Quelle: Bundesverband des Deutschen Versandhandels

2.5 Vorgaben der Landesplanung

Der kreisfreien Stadt Hamm ist im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Der Stadt wird aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zugewiesen, zudem soll die Bedarfsdeckung auch spezialisierte Angebote umfassen. Damit werden auch Versorgungsaufgaben übernommen, die von angrenzenden Grundzentren (Bönen, Welver, Lippetal, Drensteinfurt) kaum geleistet werden können.

Aus Sicht der Landesplanung hat ein kommunales Einzelhandelskonzept insbesondere die Funktion, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen der jeweiligen Kommune Vorschläge für eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes zu entwickeln.

Seit Mitte 2007 sind dabei neue Vorgaben zu beachten. Denn mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225) wurde die bisherige Kernvorschrift für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben aus § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) durch § 24a LEPro ersetzt. Das neue Ziel der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt seit dem 5. Juli 2007.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und mit begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen, sofern sie in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen.

Im Detail gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen. Die Vorgabe, dass Hersteller-Direktverkaufszentren (ab 5.000 qm VKF) – wenn überhaupt - nur in Großstädten (ab 100.000 Einwohnern) entstehen dürfen, wurde mittlerweile vom OVG Münster für ungültig erklärt.

- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommunen, ist aber an Kriterien gebunden, etwa die „städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und die

„gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“. Darüber hinaus muss sich ein zentraler Versorgungsbereich durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels“ auszeichnen.

- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung wird regelmäßig nicht unterstellt, solange der erwartete Umsatz eines Planvorhabens die zurechenbare Kaufkraft weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt übersteigt. Bezugsmaßstab ist bei Hauptzentren die Kommune, bei Nebenzentren sind es die funktional zugeordneten Stadtteile.

- Gemäß § 24a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für solche Vorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 qm der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

- Standorte von zwei oder mehr Vorhaben mit mind. 50.000 qm Verkaufsfläche müssen in den Regionalplänen als ASB mit Zweckbindung dargestellt werden. Ihre Randsortimente dürfen insgesamt max. 5.000 qm VKF umfassen.

Ergänzend wurde auch der „Einzelhandelserlass Nordhein-Westfalen“ vom 7. Mai 1996 inzwischen durch die Landesregierung aktualisiert, der als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammenfasst und erläutert. Zum 22. September 2008 wurde der neue Einzelhandelserlass NRW fertig gestellt und veröffentlicht. Wie der bisherige Erlass auch, soll dessen fortgeschriebene Fassung[10]

(…) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - (Einzelhandelsgroßbetriebe) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.

[10] Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 mit Datum vom 22.09.2008.

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der neue Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte (u.a. Großeinrichtungen gem. § 24a Abs. 4 LEPro). Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und –analyse der Einzelhandelssituation sowie der der städtebaulichen Konzeption für Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt (Nr. 3.1.2). Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.“

Besondere Bedeutung kommt auch dem Thema Nahversorgung zu. Der Einzelhandelserlass greift unter Punkt 2.8 die Problematik auf, dass gem. LEPro Sondergebiete für Vorhaben i.S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (und damit beispielsweise großflächige Supermärkte) regelmäßig nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen, deren Festlegung aber nicht überall möglich ist, wo ein solcher „Nahversorger“ sinnvoll wäre.

2.6 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)

Die Stadt Hamm hat sich gemeinsam mit weiteren 23 Kommunen unterschiedlicher Größe und Struktur auf ein regionales Einzelhandelskonzept für den Kooperationsraum „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ geeinigt, das sich als Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region versteht. Es wird von der gemeinsamen Überzeugung getragen, dass die Einzelhandelsfunktion auch in Zukunft bevorzugt an integrierten Standorten wahrgenommen werden sollte. Dies sind in erster Linie die bestehenden Innenstädte, Stadtbezirkszentren und Nahversorgungsschwerpunkte in Wohngebieten.

Auch wenn nicht alle Kommunen der Region die gleichen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen bieten, ist die „Europäische Stadt“ mit einer Konzentration von Einzelhandel,

Kultur, Gastronomie, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie nicht zuletzt Wohnen dabei weiterhin Vorbild.

Zentrales Anliegen ist auch die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Obwohl Standortentscheidungen hierzu im Regelfall keine überörtliche Bedeutung haben, soll in der Region ein einheitlicher Qualitätsmaßstab an die Nahversorgung der Zukunft angelegt werden.

Das REHK dient aber auch der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht-integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven. Besondere Bedeutung kommt dabei Standorten von Möbel- und Einrichtungshäusern, Baumärkten und Gartencentern sowie SB-Warenhäusern und Fachmärkten mit außergewöhnlich großen Einzugsgebieten zu.

Das REHK soll erreichen, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden. Nicht zuletzt soll dabei die Vereinbarung von Mindestanforderungen an Verträglichkeitsgutachten zu deren Akzeptanz beitragen.

Investitionen sollen bevorzugt an konsensfähigen Standorten erfolgen. Investoren und Betreiber sollen von der koordinierten Vorgehensweise der Region profitieren, indem die Realisierungswahrscheinlichkeit eines Vorhabens deutlich ansteigt, wenn es den Konsenskriterien entspricht.

Schließlich soll das gemeinsam getragene REHK Politik und Verwaltung ermutigen, Standortentscheidungen in einem größeren räumlichen Zusammenhang und in einer längeren zeitlichen Perspektive zu treffen. Auf diesem Weg sollen Planvorhaben bevorzugt werden, die nicht nur der (Nach-)Nutzung einer Fläche dienen, sondern auch der Verbesserung von Versorgungsqualität der Bevölkerung. Dies umso mehr, als die Bedürfnisse an die erwarteten demographischen Veränderungen anzupassen sind.

Im Oktober 2006 wurde dieses Projekt als einziges regionales Einzelhandelskonzept im Rahmen des Bundeswettbewerbes kommKoop vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) prämiert. Es darf – nicht zuletzt nach Einschätzung der beteiligten Kommunen und Kreise, der zuständigen Bezirksregierungen in Arnsberg und Münster, des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. und der Industrie- und Handelskammern[11]- als Erfolg gewertet werden.

Die Stadt Hamm profitiert von der Kooperation in vielfältiger Weise:

[11] IHK Arnsberg Hellweg - Sauerland, IHK im Mittleren Ruhrgebiet zu Bochum, IHK zu Dortmund, Südwestfälische IHK zu Hagen, IHK Nord Westfalen zu Gelsenkirchen

Als „regional bedeutsames A-Zentrum“ wird der Hammer City eine gleichrangige Bedeutung als Einzelhandelsstandort zugebilligt wie den City-Standorten Dortmund, Bochum und Hagen. Dort diskutierte Planvorhaben mit regionaler Ausstrahlung finden damit zumindest innerhalb des Kooperationsraumes und damit insbesondere im Kreis Unna und in Dortmund fast uneingeschränkt Akzeptanz und müssen nicht grundsätzlich gerechtfertigt werden.

Die Stadtbezirkszentren Bockum-Hövel, Heessen und Werries werden aus regionaler Sicht als „C-Zentren“ und damit gleichrangig etwa zu Bönen und Bergkamen eingestuft. Auch hieraus ergeben sich deutliche Erleichterungen bei der Akzeptanz etwaiger Planvorhaben, die z.B. in Werries schon realisiert wurden.

Weiterhin wird der Stadt Hamm zugebilligt, am Standort Rhynern ggf. einen regional bedeutsamen Ergänzungsstandort für Möbel zu realisieren, sofern dies aus ihrer Sicht als Planvorhaben verfolgt werden soll.

Letztlich hat sich auf Ebene der Fachbereiche ein außerordentlich sachorientierter Erfahrungs- und Informationsaustausch zu aktuellen Marktentwicklungen, Planvorhaben und zu Rechtsprechung bei kontrovers diskutierten Vorhaben ergeben.

3 Einzelhandelssituation in Hamm

3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller im Stadtgebiet Hamm ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe[12] einschließlich Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops[13] differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen detailliert aufgezeigt.

Im Stadtgebiet Hamm gibt es derzeitig insgesamt

- 922 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rund 279.000 qm verfügen und einen
- Gesamtumsatz von ca. 938 Mio. € (2009) erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt 133 leerstehende Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von rd. 29.400 qm vorhanden. Davon entfallen rd. 5.000 qm auf den ehemaligen Hellweg Baumarkt in der Hafenstraße sowie nochmals eine Fläche von rd. 5.000 qm auf die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung zwar noch bewirtschaftete Immobilie des C&A Textilkaufhauses am Willy-Brandt-Platz, die allerdings nach dem Umzug des Betreibers ins Allee-Center Anfang 2010 demnächst leer stehen wird.

Die größten Verkaufsflächenanteile erreichen mit rd. 29 % die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, die insgesamt über rd. 81.000 qm Verkaufsfläche verfügen. Hierbei entfällt der größte Anteil mit rd. 70.000 qm (=25 % der Gesamtverkaufsfläche) auf Anbieter der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel.[14] Vor allem die über das gesamte Stadtgebiet verteilten großflächigen Lebensmittelvollsortimentsbetriebe (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte) sowie eine Vielzahl an Discountern fallen hier flächenmäßig ins Gewicht (vgl. Abbildung 10).

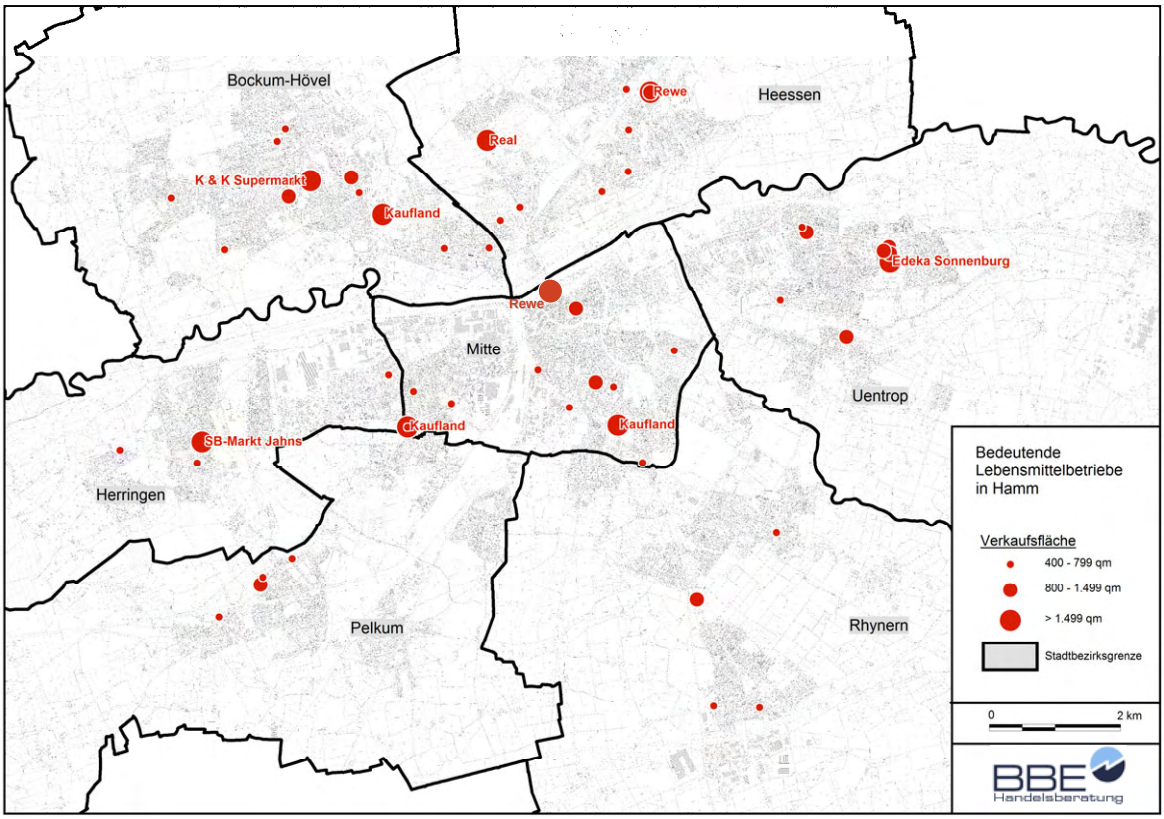
---

12 Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

13 Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

14 inkl. Bäcker und Metzger

Abbildung 10: Bedeutende Lebensmittelbetriebe in der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung

Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 12 % folgt mit deutlichem Abstand die Warengruppe Bekleidung/Wäsche, die insgesamt rd. 33.000 qm auf sich vereinen kann. Hiervon befindet sich der Großteil innerhalb der Hammer City. Bedeutendste Anbieter sind bspw. die Textilkaufhäuser C&A, Peek & Cloppenburg sowie H&M im Alleecenter sowie Grüter&Schimpff in der Weststraße. Auch das innerstädtische Warenhaus Kaufhof verfügt über ein großes Textilangebot.

Weitere bedeutende Verkaufsflächenbestände weisen die flächenextensiven Warengruppen von Gartenmarkt (rd. 31.000 qm), Baumarkt (rd. 29.000 qm) sowie Möbel (rd. 20.000 qm) auf. Große Teile dieser Flächen entfallen auf die entsprechenden Großflächenkonzepte der Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelanbieter im Stadtgebiet (z.B. Gartencenter Hesse, Obi, Praktiker, Toom, Wohnwelt Niessing). Alle anderen Sortimente bleiben deutlich dahinter zurück.

Von der geschätzten Jahresumsatzleistung in Höhe von rd. 938 Mio. € entfallen knapp 37 % auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 351 Mio. €). Weitere Umsatzschwerpunkte sind mit rd. 10 % in den Warengruppen Bekleidung/Wäsche, den pharmazeutischen/medizinischen Artikeln sowie dem Baumarktsegment erkennbar. Auch im Segment der Unterhaltungselektronik können nennenswerte Umsätze generiert werden. Insgesamt rd. 55 Mio. € bzw. rd. 6 % des Ge-

samtumsatzes werden v.a. durch den Saturn Fachmarkt im Allee-Center sowie mehrere inhabergeführte großflächige Fachmärkte/-geschäfte (z.B. Rinsche, Werler Straße; Raschka, Oststraße und Auditorium, Feidikstraße) erwirtschaftet.

Alle sonstigen Warengruppen bleiben hinsichtlich der in ihnen erwirtschafteten Umsätze deutlich dahinter zurück und bewegen sich anteilsmäßig in einer Spanne von 1 bis max. 4 % des Gesamtumsatzes.

Eine differenzierte Aufteilung der vorhandenen Verkaufsfläche[15] sowie der Umsatzleistungen auf die einzelnen Warengruppen veranschaulicht die folgende Tabelle:

[15] Die Gesamtverkaufsfläche beinhaltet auch die „Aktionsflächen" der Discounter. Da die Aktionswaren allerdings häufig wechseln, ist eine Zuordnung der Flächen und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Papier/Schreibwaren/Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik und Heimwerker-/Gartenbedarf regelmäßig im Angebot zu finden sind. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird ggf. bei der Darstellung von Gesamtverkaufsflächen, Umsätzen etc. auf die eindeutig zuordbaren Flächen/Umsätzen zurückgegriffen.

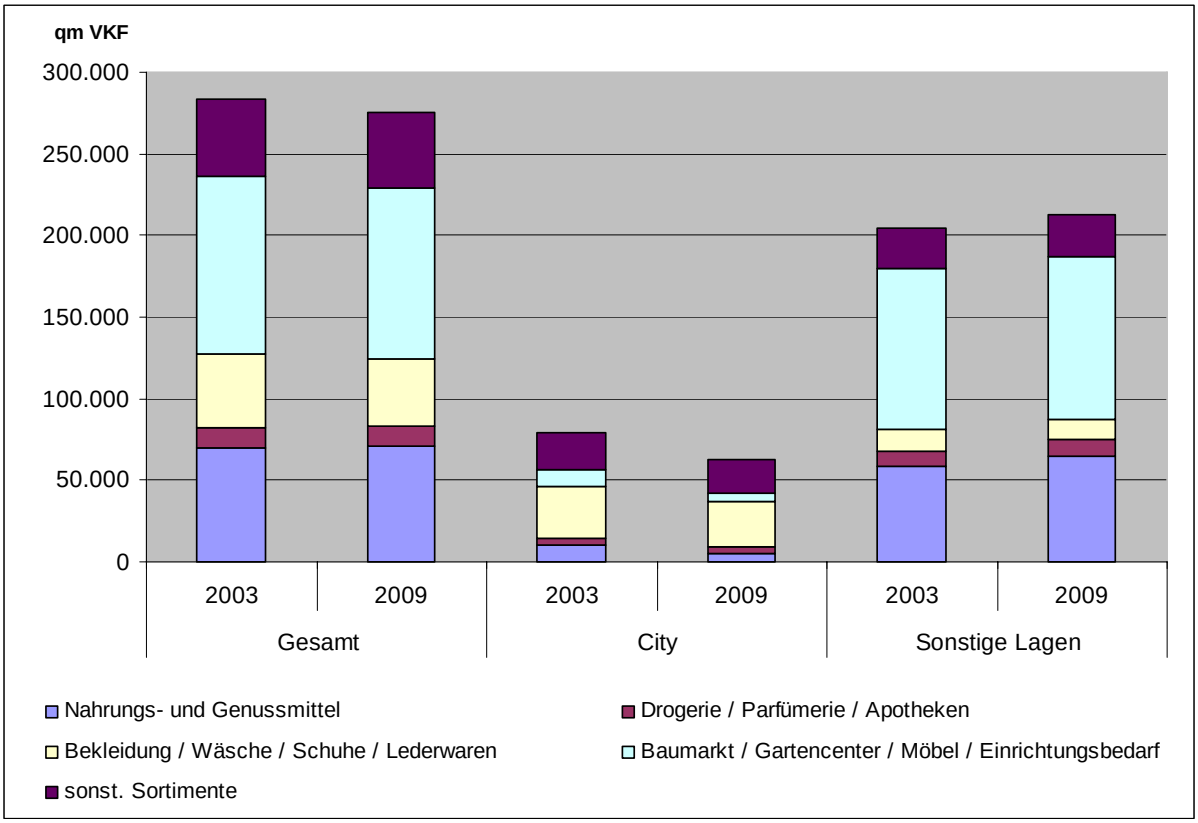
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Hamm nach Warengruppen

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (VKF)*		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	70.405	25,2	351,2	37,5
Schnittblumen	1.460	0,5	7,3	0,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	3.845	1,4	8,7	0,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	10.295	3,7	38,8	4,1
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	2.880	1,0	90,8	9,7
PBS**/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	6.340	2,3	30,7	3,3
Bekleidung/Wäsche	32.730	11,7	96,2	10,3
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	8.475	3,0	19,7	2,1
Baumarktsortiment	29.085	10,4	78,3	8,4
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	31.015	11,1	15,1	1,6
GPK***/Haushaltsgegenstände	8.910	3,2	11,3	1,2
Spielwaren/Hobby/Basteln/ Musikinstrumente	4.185	1,5	13,7	1,5
Sportartikel/Camping, Outdoor	6.610	2,4	10,4	1,1
Fahrräder	1.805	0,6	3,1	0,3
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	3.440	1,2	3,7	0,4
Teppiche	5.185	1,9	4,6	0,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	3.010	1,1	3,7	0,4
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	2.345	0,8	4,5	0,5
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	20.080	7,2	21,9	2,3
Lampen und Leuchten	1.600	0,6	2,9	0,3
Elektrogeräte	5.490	2,0	18,8	2,0
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	7.155	2,6	55,0	5,9
Foto/Optik/Akustik	2.995	1,1	19,1	2,0
Uhren/Schmuck	1.200	0,4	7,2	0,8
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten	4.360	1,6	6,5	0,7
Sonst. Verkaufsflächen (v.a. „Aktionsflächen“ Discounter)	4.380	1,6	14,5	1,5
Gesamt	**279.280**	**100,0**	**937,7**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
* auf 5 qm gerundet
** Papier-, Büro-, Schreibwaren
*** Glas, Porzellan, Keramik

Stellt man den aktuellen Verkaufsflächenbestand den Daten der letzten vollständigen Erhebung im Jahr 2003 gegenüber, zeigt sich, dass das Gesamtvolumen der Verkaufsflächen um rd. 1,5 % leicht gesunken ist. Aufgrund der unterschiedlichen zugrundeliegenden Sortimentsdefinitionen sind dabei Vergleiche in einzelnen Branchen nur bedingt sinnvoll bzw. nur mit gewissen Einschränkungen anzustellen.

Abbildung 11: Entwicklung der Verkaufsflächen 2003 - 2009



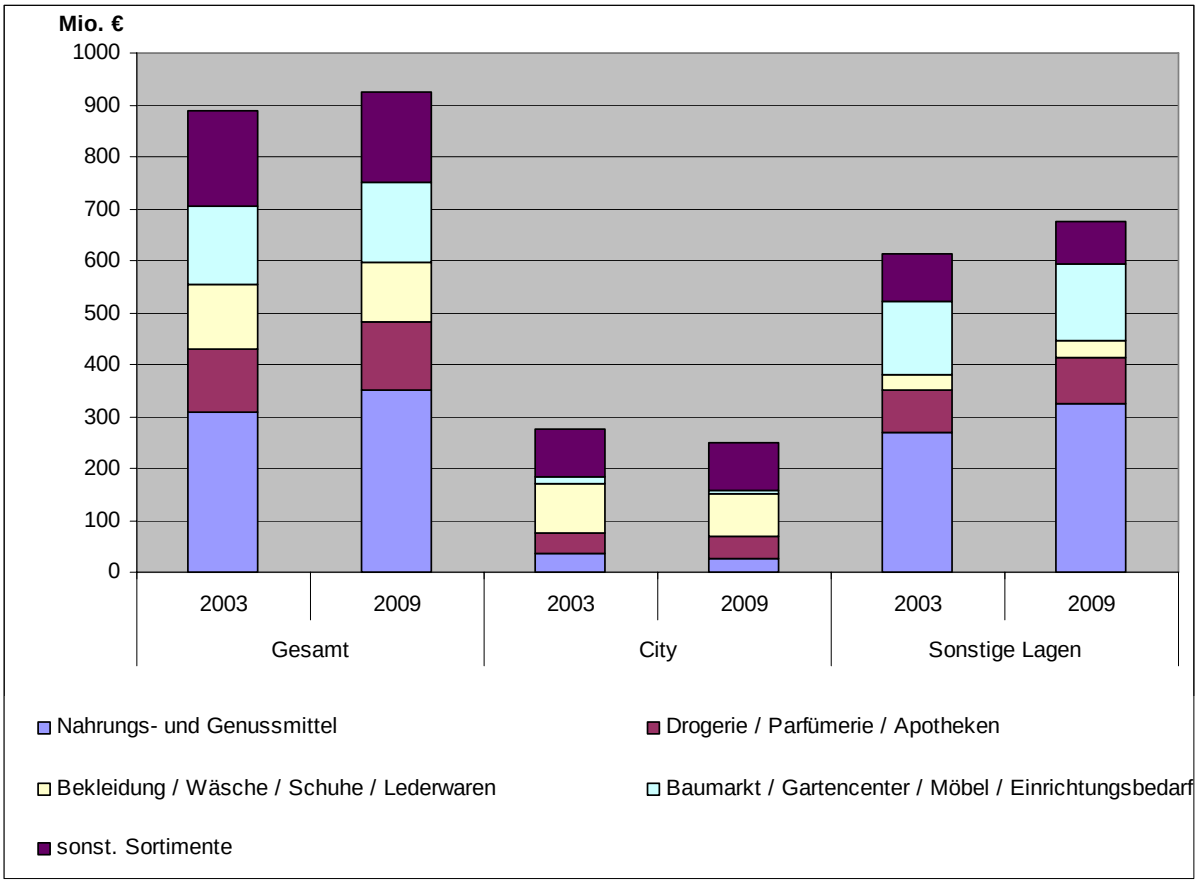
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Nennenswerte Flächenzuwächse hat es im Segment Bücher/Zeitschriften gegeben. Hier kann im Zeitverlauf ein deutliches Flächenwachstum festgestellt werden, welches auf die Ansiedlung der Mayerschen Buchhandlung in der Hammer Innenstadt zurückzuführen ist. Im Gegensatz dazu haben sich die Flächen bei den meisten anderen Branchen nicht entscheidend verändert, lediglich im Bereich Bekleidung/Wäsche sowie GPK/Hausrat ist ein starker Rückgang festzustellen: Das Textilsegment hat innerhalb des Betrachtungszeitraums gut 3.200 qm (- 9 %), der Bereich GPK knapp 5.000 qm (- 36 %) verloren. Im flächenmäßig umfangreichsten Segment von Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren kann im Zeitverlauf lediglich ein geringes Anwachsen der Verkaufsflächen konstatiert werden. Hier fällt die Schließung des innerstädtischen Real SB-Warenhauses im Allee-Center (rd. 9.000 qm Gesamtverkaufsfläche) so stark ins Gewicht, dass trotz diverser

Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Bestandbetrieben der Gesamtverkaufsflächenbestand per Saldo stagniert.

Räumlich lässt sich dabei über alle Branchen hinweg eine gewisse Verschiebung feststellen: Während der Verkaufsflächenbestand innerhalb der Innenstadt v.a. durch den Wegfall/Umzug von Kaufhalle, Yimpas, Real und Quelle vergleichsweise stark abgenommen hat, ist der Bestand in außerhalb der City liegenden Standorten tendenziell gewachsen. Vor allem im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel macht sich dieser Trend bemerkbar. Allerdings konnte dieses Flächenwachstum den Verkaufsflächenschwund in der Innenstadt nicht kompensieren, so dass insgesamt eine Verkaufsflächenabnahme zu konstatieren ist.

Abbildung 12: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes 2003 - 2009



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

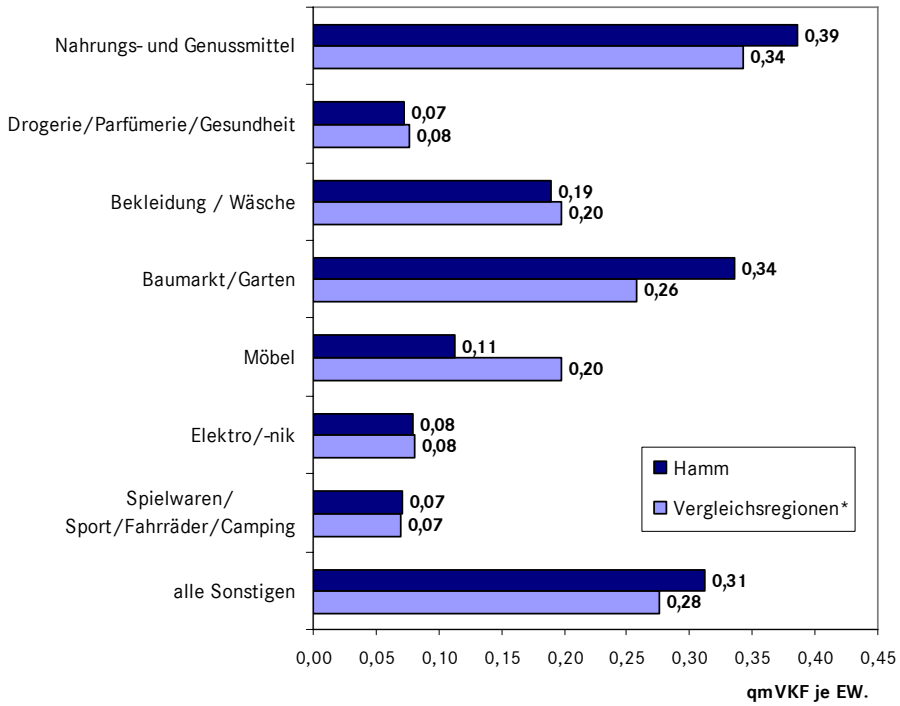
Ein anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der erwirtschafteten Umsätze. Wurde im Jahr 2003 noch ein Betrag von rd. 887 Mio. € ausgewiesen, ist er bis zum Jahre 2009 auf jetzt rd. 938 Mio. € angestiegen – ein Wachstum von rd. 6 %. Das Anwachsen der Umsatzleistung bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche ist v.a. durch das in hohem Maße stattgefundene Weg-

brechen unproduktiver Flächen (z.B. Yimpas) bei gleichzeitigem Ausbau von sehr produktiven Einzelhandelsflächen (z.B. Lebensmitteldiscounter) zu erklären.

Die bei den Verkaufsflächen festgestellte Verlagerung zu Lasten der Innenstadt lässt sich auch bei den erwirtschafteten Umsätzen beobachten. Allerdings ist der Umsatzzuwachs der außerhalb der Innenstadt liegenden Standorte größer als der Umsatzverlust, der in der Innenstadt festgestellt werden kann.

Es muss aber auch betont werden, dass diese statistischen Vergleiche allein keine seriösen Schlussfolgerungen für eventuellen „Bedarf“ an Verkaufsflächen zulassen. Zu unterschiedlich sind die Raumleistungen der vorhandenen Betriebe und die Wettbewerbschancen in den einzelnen Branchen und Teilräumen.

Abbildung 13: Verkaufsflächen je Einwohner (Arealität) in der Stadt Hamm nach Warengruppen

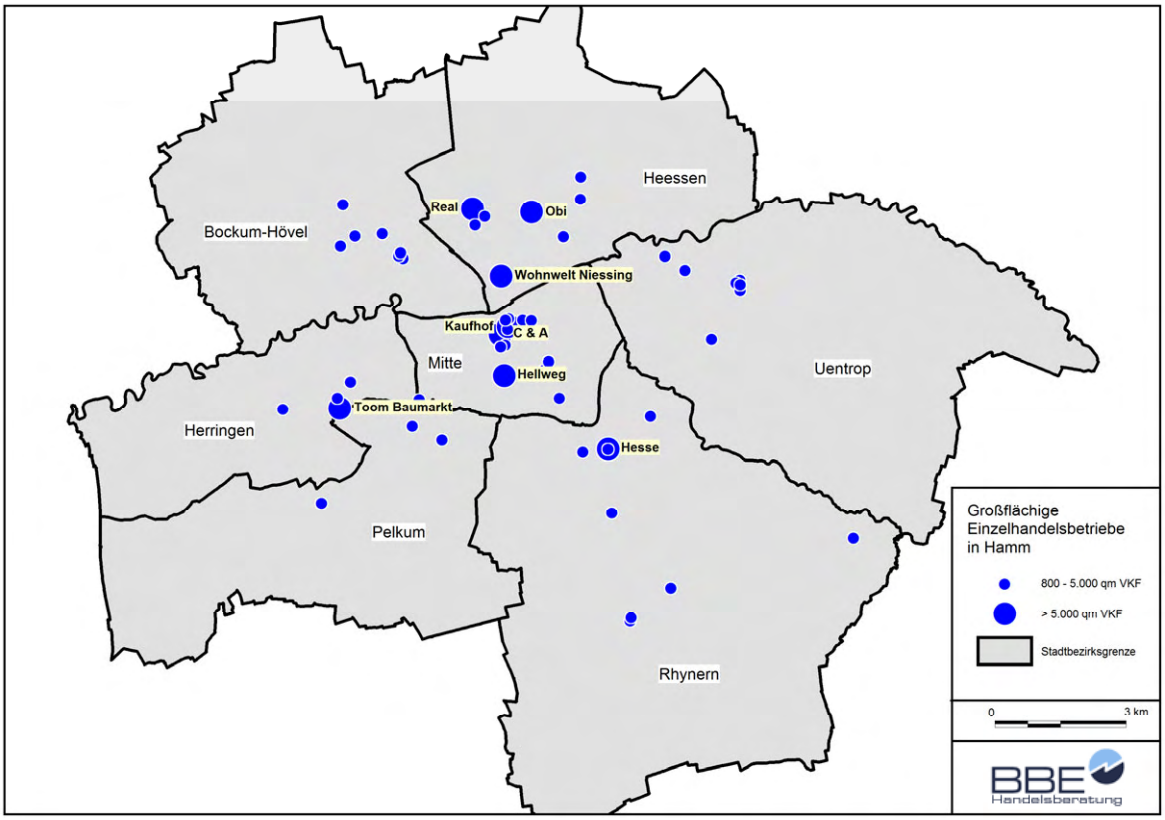


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
* Region Aachen/Bergisches Städtedreieck/Region Bodensee-Oberschwaben

Bezieht man die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche (279.000 qm) auf die Einwohnerzahl (179.000), ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von rd. 1,56 qm je Einwohner. Die Stadt Hamm verfügt somit über eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 qm je Einwohner) und auch zu den Ergebnissen aktueller Vollerhebungen von Verkaufsflächen in verschiedenen

Regionen insgesamt leicht überdurchschnittliche „Arealität“.[16] Maßgeblich sind dabei die bereits angesprochenen Anbieter aus dem Bau- und Gartenmarktsegment. Hier liegt Hamm weit über allen verfügbaren Vergleichsdaten. Und auch bei den Nahrungs- und Genussmitteln weist die Stadt Hamm bereits heute eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auf. Während in den restlichen Warengruppen keine nennenswerten Abweichungen zu den Vergleichsregionen festzustellen sind, liegt die Arealitätskennziffer im Möbelsegment dagegen mit rd. 0,1 qm je Einwohner merklich darunter (0,2 qm).

Abbildung 14: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung

In Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich feststellen, dass sich der erhebliche Teil der Einzelhandelsbetriebe auf den zentralen Stadtbezirk Hamm-Mitte konzentriert. Dort sind 41 % der insgesamt 922 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 101.000 qm (36 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche) ansässig. An zweiter Stelle liegt der Stadtbezirk Bockum-Hövel, der aufgrund seines vergleichsweise starken Stadtbezirkszentrums

[16] Zum Vergleich wurden die Ergebnisse flächendeckender und vollständiger Verkaufsflächenerhebungen nach identischem Verfahren aus den Regionen Aachen (Stadt und Kreis), Bergisches Städtedreieck (Städte Wuppertal, Remscheid, Solingen) und Bodensee-Oberschwaben (87 Städte und Gemeinden) herangezogen. In dieser Vergleichsdatenbank sind damit rd. 15.000 Betriebe mit insgesamt rd. 1,8 Mio. qm Verkaufsfläche berücksichtigt worden.

sowie der ausgeprägten Fachmarktagglomeration entlang der Römerstraße eine Verkaufsfläche von rd. 39.000 qm (14 %) aufweist, die sich auf 171 Betriebe (19 %) verteilt. Es folgt der östlich gelegene Stadtteil Uentrop mit 118 Betrieben. Im Stadtbezirk Heessen befinden sich mit knapp 18 % des Verkaufflächenbestandes gerade einmal 10 % der Betriebe, zurückzuführen auf die Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsformaten wie bspw. Real SB-Warenhaus, Obi Baumarkt, Blumencenter Bintig, Möbel Boss etc. Das gleiche Phänomen lässt sich auch im Stadtbezirk Rhynern feststellen, wo u.a. das Gartencenter Hesse liegt.

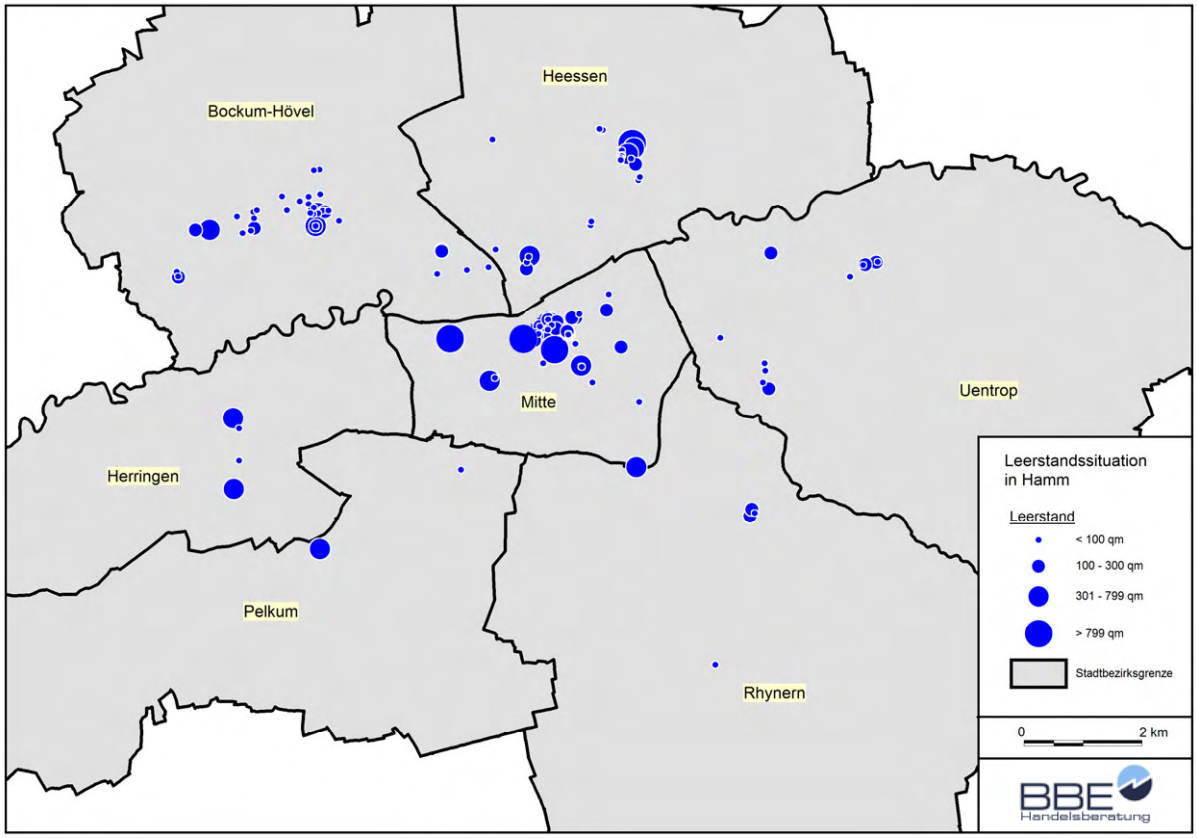
Tabelle 6: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	absolut	in %	qm	in %	Mio. €	in %
Mitte	379	41	100.815	36	392	42
Uentrop	118	13	22.225	8	95	10
Rhynern	65	7	34.670	12	69	7
Pelkum	42	5	8.325	3	36	4
Herringen	58	6	23.640	8	65	7
Bockum-Hövel	171	19	38.590	14	148	16
Heessen	89	10	51.005	18	134	14
Stadt Hamm-gesamt	**922**	**100**	**279.265**	**100**	**938**	**100**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Zusammenfassend zeigt sich eine deutliche Konzentration auf die zentral gelegenen Gebiete Hamms, wohingegen die ländlich geprägten Stadtgebiete kaum großflächigen Einzelhandelsbesatz aufweisen und dementsprechend über vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenbestände im Stadtvergleich verfügen (s.o.).

Abbildung 15: Leerstandsituation in der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung

Ähnlich stellt sich die Leerstandssituation in der Stadt Hamm dar: Der Großteil der vorgefundenen Leerstände entfällt auf den Stadtbezirk Mitte, in dem sich auch mit deutlichem Abstand das Gros der vakanten Einzelhandelsflächen konzentriert. Es folgen die Stadtbezirke Bockum-Hövel und Heessen mit 42 und 26 leerstehenden Ladenlokalen bzw. jeweils rd. 4.000 qm Leerstandsfläche. Uentrop, Rhynern, Pelkum und Herringen weisen dagegen kaum leerstehende Einzelhandelslokale auf (vgl. Abbildung 15).

Tabelle 7: Leerstandssituation nach Stadtbezirken in der Stadt Hamm

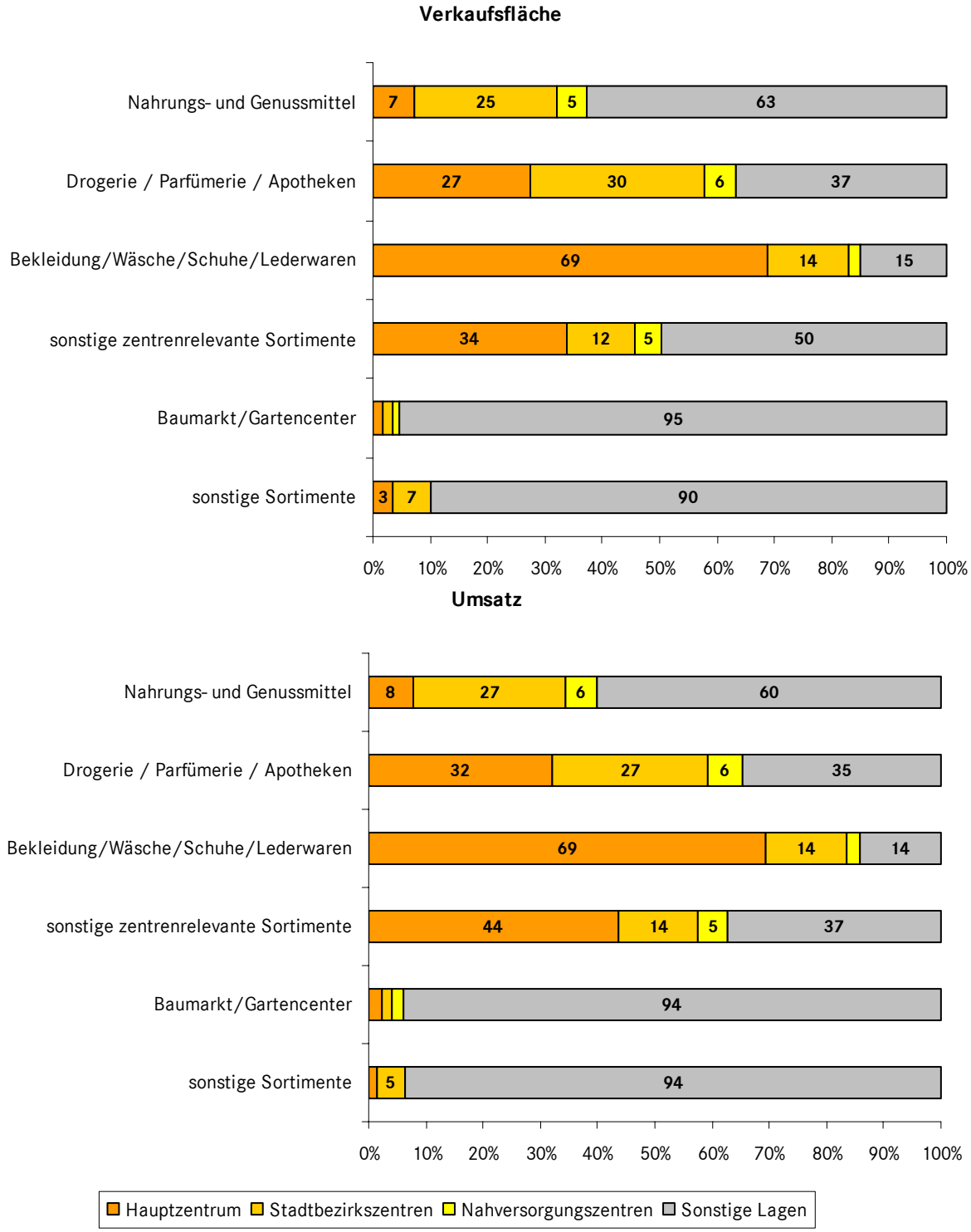
Stadtbezirk	Anzahl Ladenlokale		Leerstandsfläche in qm (ca.)*	
	absolut	in %	absolut	in %
Mitte	43	32	17.630	60
Uentrop	11	8	860	3
Rhynern	5	4	1.285	4
Pelkum	2	2	685	2
Herringen	4	3	1.010	3
Bockum-Hövel	42	32	4.020	14
Heessen	26	20	3.885	13
Stadt Hamm-gesamt	**133**	**100**	**29.375**	**100**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
* soweit einsehbar

Bei der Betrachtung des im Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes ist festzustellen, dass rd. 42 % des Gesamtumsatzes im Stadtbezirk Hamm-Mitte erwirtschaftet wird. Dies entspricht etwa 392 Mio. €. Auch bezüglich des Einzelhandelsumsatzes liegt der Stadtbezirk Bockum-Hövel an zweiter Stelle, allerdings mit rd. 16 % des erwirtschafteten Gesamtumsatzes erst mit deutlichem Abstand. Es folgen die Stadtbezirke Heessen und Uentrop. Die Angebote in den sonstigen Stadtbezirken spielen mit Umsatzanteilen von jeweils unter 7 % nur eine deutlich untergeordnete Rolle.

Die unterschiedliche Bedeutung einzelner Warengruppen in den vorhandenen Zentren spiegelt sich sowohl in den jeweiligen Verkaufsflächenausstattungen als auch den getätigten Umsatzleistungen wider. So konzentrieren sich bspw. rd. 69 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes der Warengruppe Bekleidung/Schuhe alleine auf das Hauptzentrum der Stadt Hamm, auf die Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren nochmals rd. 16 %, so dass lediglich 15 % der Verkaufsfläche im Textil- und Schuhhandel der Stadt Hamm außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen. Im Gegensatz dazu sind im Bau- und Gartenmarktsegment gerade einmal rd. 5 % der Verkaufsfläche in den Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren ansässig, so dass das Gros des Verkaufsflächenbestandes außerhalb der definierten Zentren liegt. In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass gerade in den Stadtbezirkszentren der Lebensmitteleinzelhandel von besonderer Bedeutung ist (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl im Maxi-Center in Uentrop oder Rewe/Aldi Standortgemeinschaft im Stadtbezirkszentrum von Heessen) – insgesamt rd. 27 % der insgesamt vorhandenen Lebensmittelfläche befinden sich in den Stadtbezirkszentren. Nach der Neueröffnung des Rewe-Supermarktes im Allee-Center kann die Innenstadt von Hamm immerhin noch 8 % der Lebensmittelfläche auf sich vereinigen, nur etwas mehr als in den Nahversorgungszentren (5 %) vorhanden ist. Das bedeutet allerdings auch, dass etwa zwei Drittel der Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment außerhalb der abgegrenzten Zentren liegen.

Abbildung 16: Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren[17] (in %)



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

[17] Gemäß der dargestellten Abgrenzungen in Kapitel 4

Die funktionale Bedeutung des Einzelhandels für einen klar abgegrenzten Raum lässt sich mit Hilfe der Einzelhandelszentralität errechnen. Im Rückgriff auf diesen Wert sind dann Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zu treffen. Ein geeignetes Maß zur Zentralitätsbestimmung ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation, die das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des im Beobachtungsraum ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial darlegt. Für das gesamte Stadtgebiet Hamm kann eine Kennzahl von rd. 101 % bestimmt werden. Diese Zahl sagt aus, dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz in etwa dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial entspricht und per Saldo sogar Kaufkraft in Höhe von rd. 9 Mio. € in das Stadtgebiet fließt. Vor dem Hintergrund der relativ starken Wettbewerbssituation im näheren Umfeld schafft es die Stadt Hamm folglich, die abfließende Kaufkraft durch Kaufkraftzuflüsse nicht nur auszugleichen, sondern – wenn auch nur in geringem Maße – darüber hinaus auch Kaufkraft von außerhalb im Stadtgebiet zu binden.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen (UKR) lassen sich ebenso differenziert nach Warengruppen darstellen. Graphisch umgesetzt, ergibt sich aus den Zentralitätswerten der verschiedenen Teilmärkte ein Polaritätsprofil, das einige Rückschlüsse auf die quantitativen Stärken und Schwächen des Einzelhandels zulässt.

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Gesamtbindungsquote von 101 % starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. Während in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen der Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc. eine warengruppentypisch ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation festgestellt werden kann, schwanken die Werte der verbleibenden Warengruppen zwischen 48 und 130 %. So ergibt sich mit 130 % der höchste Wert in dem Sortiment Bekleidung/Wäsche. Insgesamt schafft es die Stadt Hamm in diesem Sortiment per Saldo rd. 22 Mio. € von außen zu gewinnen – deutliches Indiz für die Ausstrahlungskraft des vor allem in der Innenstadt ansässigen Textileinzelhandels. Auch im Bereich Unterhaltungselektronik besitzt die Stadt Hamm, v.a. aufgrund des im Alleecenter ansässigen Saturn-Fachmarktes, eine über das Stadtgebiet hinausgehende Ausstrahlungskraft, die sich in einem Kaufkraftzufluss von (per Saldo) rd. 5 Mio. € manifestiert. Das Vorhandensein mehrerer kompetenter und am Markt etablierter Gartencenter schlägt sich darüber hinaus in einer UKR von rd. 113 % nieder. Im Möbelsegment steht dagegen einer Kaufkraft von rd. 46 Mio. € ein prognostizierter Umsatz von rd. 22 Mio. € gegenüber – dies entspricht einem Kaufkraftabfluss von per Saldo rd. 24 Mio. €. Die daraus resultierende Umsatz-Kaufkraft-Relation in Höhe von rd. 48 % weist den mit deutlichem Abstand niedrigsten Wert der Gesamtstadt auf. Auch im Bereich Spielwaren sowie Gardinen/Stoffe stehen dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial nur vergleichsweise geringe Umsätze gegenüber, so dass sich Umsatz-Kaufkraft-Relationen von rd. 77 % bzw. rd. 76 % errechnen lassen. Allerdings bewegen sich hier die absoluten Werte mit rd. 4 Mio. € (Spielwaren) bzw. rd. 1 Mio. € (Gardinen/Stoffe) auf einem deutlich geringerem Niveau. In den restlichen Warengruppen schwanken die Umsatz-Kaufkraft-Relationen +/- 10 % um die gesamtstädtische Quote von rd. 101 %. Eine differenzierte Darstellung der einzelnen Warengruppen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Warengruppen

Sortimentsgruppe	Umsatz	Kaufkraft-potenzial	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraftzu-/-abfluss (Saldo)
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmit-tel/Bäcker/Metzger	351,2	340,4	103,2	+10,9
Schnittblumen	7,3	7,6	95,2	-0,4
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	8,7	9,3	93,0	-0,7
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	38,8	37,8	102,4	+0,9
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	90,8	89,5	101,4	+1,3
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	30,7	31,5	97,6	-0,8
Bekleidung/Wäsche	96,2	74,2	129,6	+22,0
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	19,7	17,8	110,7	+1,9
Baumarktsortiment	78,3	81,5	96,1	-3,2
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	15,1	13,4	112,5	+1,7
GPK**/Haushaltsgegenstände	11,3	11,5	98,0	-0,2
Spielwaren/ Hobby/Basteln/Musikinstrumente	13,7	17,8	77,0	-4,1
Sportartikel/Camping, Outdoor	10,4	10,1	102,7	+0,3
Fahrräder	3,1	3,3	93,4	-0,2
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	3,7	4,9	76,0	-1,2
Teppiche	4,6	4,8	95,8	-0,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	3,7	3,7	98,9	+0,0
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Ober-betten)	4,5	5,3	84,6	-0,8
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	21,9	45,7	48,0	-23,7
Lampen und Leuchten	2,9	3,2	91,5	-0,3
Elektrogeräte	18,8	18,6	100,8	+0,2
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	55,0	49,6	110,7	+5,3
Foto/Optik/Akustik	19,1	17,4	109,8	+1,7
Uhren/Schmuck	7,2	8,0	89,8	-0,8
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiqui-täten	6,5	6,8	96,0	-0,3
Gesamt* **	**923,2**	**914,0**	**101,0**	**+ 9,2**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
* Papier-, Büro-, Schreibwaren
** Glas, Porzellan, Keramik
*** ohne die nicht zuzuordnenden Flächen und Umsätze der Non-Food-Flächen von Discountern

3.2 Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hamm

Um belastbare Indikatoren zur Attraktivität der Geschäftslagen in der Innenstadt von Hamm zu gewinnen, wurden an mehreren Tagen im September 2009 Passantenzählungen durchgeführt. Hierbei wurden an sechs ausgewählten Zählstandorten die jeweilige stündliche Passantenfrequenz aufgenommen. Die Auswahl der Zählstandorte orientierte sich dabei an den Erhebungsdaten der vorangegangenen Passentenzählungen aus den Jahren 1998, 2000 sowie 2003.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

- Allee-Center
- Rödinghauser Straße (Verbindung Weststraße – Allee-Center)
- Bahnhofstraße (Höhe Kaufhof)
- Eingangsbereich westliche Weststraße (Höhe Mode Grabitz/Schuhpark)
- Östliche Weststraße (Bereich zw. B 63 und Pauluskirche)
- Oststraße (Bereich zw. Pauluskirche und Antonistraße)

Die genauen Standorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 17: Standorte der Passentenfrequenzmessung

Quelle: Eigene Darstellung

Insgesamt wurden an drei Zähltagen die jeweilige Passantenfrequenz ermittelt und zwar:

- Freitag, 04.09.2009,
- Dienstag, 08.09.2009 und
- Samstag, 12.09.2009.

Die Zählungen am Freitag, dem 04. September sowie am Dienstag, dem 09. September dienten dazu, die Frequenzen an Werktagen ohne besondere Besuchsanlässe zu ermitteln. Mit den Erhebungen am Samstag, dem 12. September sollten die Frequenzen in den Spitzenstunde des City-Einzelhandels erfasst werden.

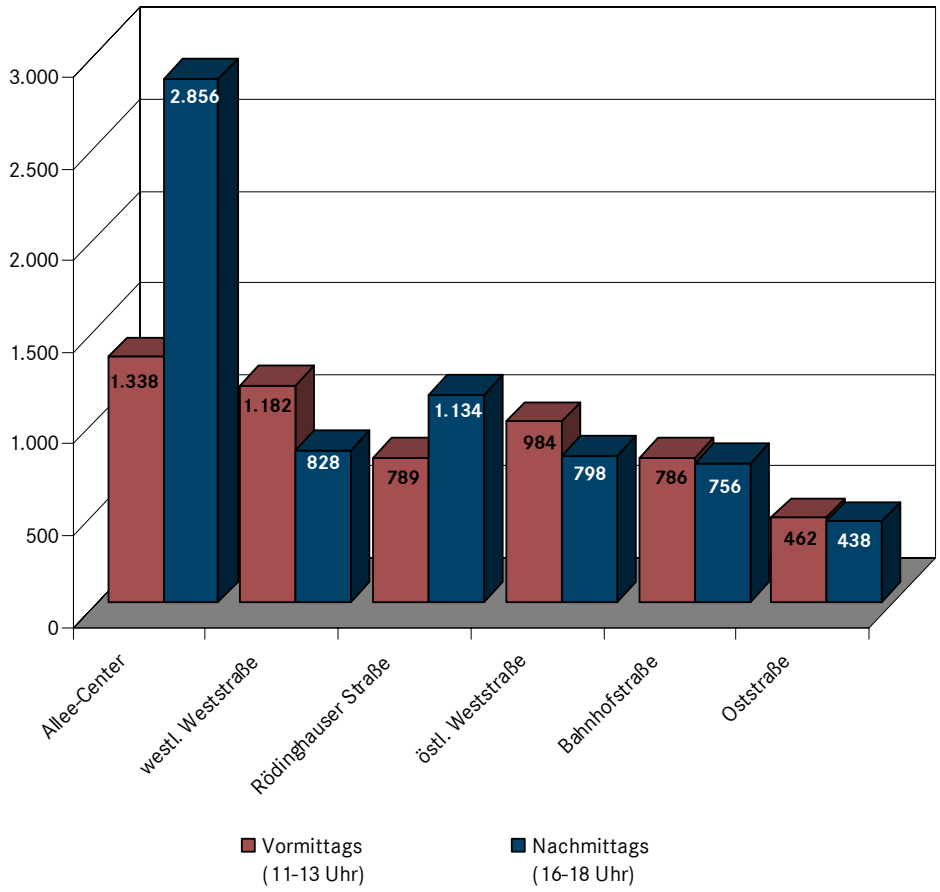
Gezählt wurde jeweils in 10 Minuten-Blöcken. Dabei wurden alle Passanten erfasst, d.h. sowohl diejenigen, die den Zählstandort von links nach rechts passieren als auch die von rechts nach links gehenden Personen. Die Ergebnisse der Zählung wurden in standardisierte Strichlisten eingetragen. Anschließend wurde das Aufkommen der Passanten auf eine ganze Stunde hochgerechnet. Darüber hinaus wurden an den beiden Werktagen zwei Erhebungsrunden durchgeführt, um evtl.

Zufalls-/Tagesschwankungen zu relativieren (11 bis 13 Uhr sowie 16 bis 18 Uhr). Die Frequenzmessung am Samstag erfolgte dagegen im Zeitraum von 13 bis 15 Uhr, um die Spitzenfrequenz abzubilden.

Die gewählte Methodik ist vergleichbar mit der Vorgehensweise der Kemper´s Kundenfrequenzerhebung, die im Jahresrhythmus in einer Vielzahl von City-Geschäftslagen durchgeführt wird. Somit wird es möglich, die Erhebungsergebnisse aus Hamm mit den Passantenfrequenzen in anderen Kommunen abzugleichen.

Besondere Witterungseinflüsse auf die Erhebungen können weitestgehend ausgeschlossen werden. Lediglich am Freitag (04.09.2009) war es bis ca. 15 Uhr bewölkt mit kurzen Schauern, die dann allerdings ab 15 Uhr in anhaltenden Regen übergegangen sind. Die geschätzten Temperaturen lagen an allen Tagen zwischen 19 und 24°C. Zudem ist anzumerken, dass der Hammer Wochenmarkt an der Pauluskirche sowohl dienstags als auch samstags in der Zeit von 8 bis 13 Uhr stattfindet.

Abbildung 18: Passantenzählung Freitag, 04.09.2009

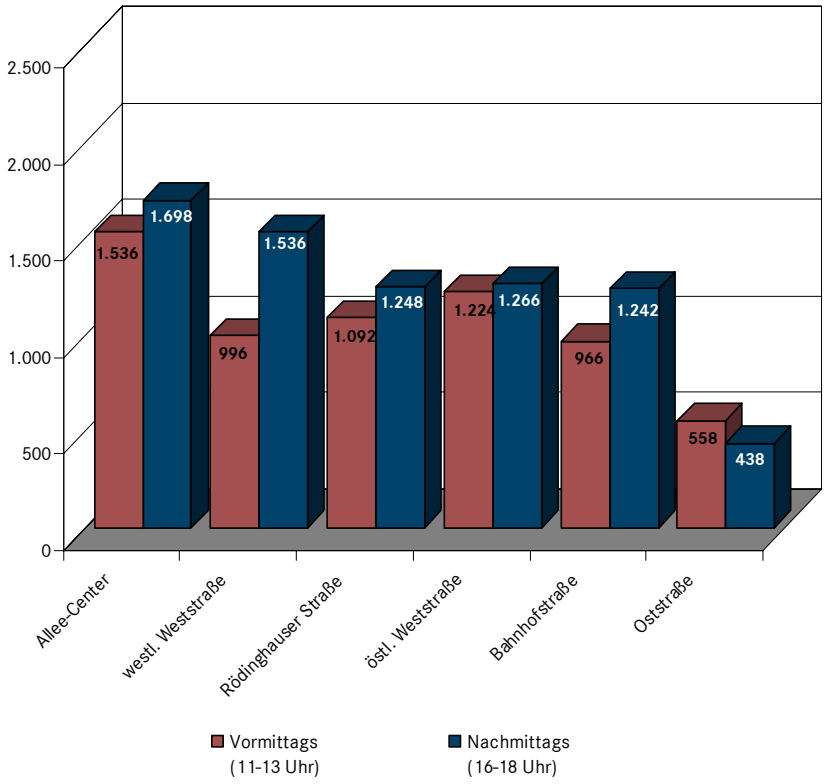


Quelle: Eigene Erhebungen

Betrachtet man zunächst die Ergebnisse der Passantenzählung in Abbildung 18, so lässt sich feststellen, dass mit Abstand die meisten Passanten am **Freitag** Nachmittag im Allee-Center (2.856 Passanten/Stunde) gezählt wurden. Während bei der Vormittagszählung das Passantenaufkommen in Allee-Center und westlicher Weststraße noch in etwa das gleiche Niveau aufweist (1.338/Allee-Center bzw. 1.182/westl. Weststraße), steigt der Wert im Allee-Center bei der Nachmittagszählung um mehr als 100 %, während alle anderen Standorte eine geringere Passantenfrequenz aufweisen. Ausschlaggebend hierfür dürfte der ab ca. 15 Uhr einsetzende Dauerregen sein, der die Innenstadtbesucher in das überdachte – und somit regengeschützte – Einkaufszentrum getrieben haben dürfte. Dieser Sachverhalt spiegelt sich auch in der hohen Nachmittags-Passantenfrequenz der Rödinghauser Straße wider, die als bedeutendste Verbindungsachse zwischen Haupteinkaufslage(n) und Allee-Center dient.

Mit Ausnahme des Allee-Centers sowie der Rödinghauser Straße (s.o.) weisen demnach auch alle weiteren Zählstandorte nachmittags eine geringere Passantenfrequenz auf als vormittags. Dabei addieren sich die gezählten Passanten vormittags insgesamt auf rd. 5.540 Personen, wohingegen das Passantenaufkommen am Nachmittag mit insgesamt rd. 6.810 Personen etwa 23 % darüber liegt. Bedingt durch die Niederschlagssituation ist dieser Erhebungstag allerdings als nicht sonderlich repräsentativ zu werten.

Abbildung 19: Passantenzählung Dienstag, 08.09.2009

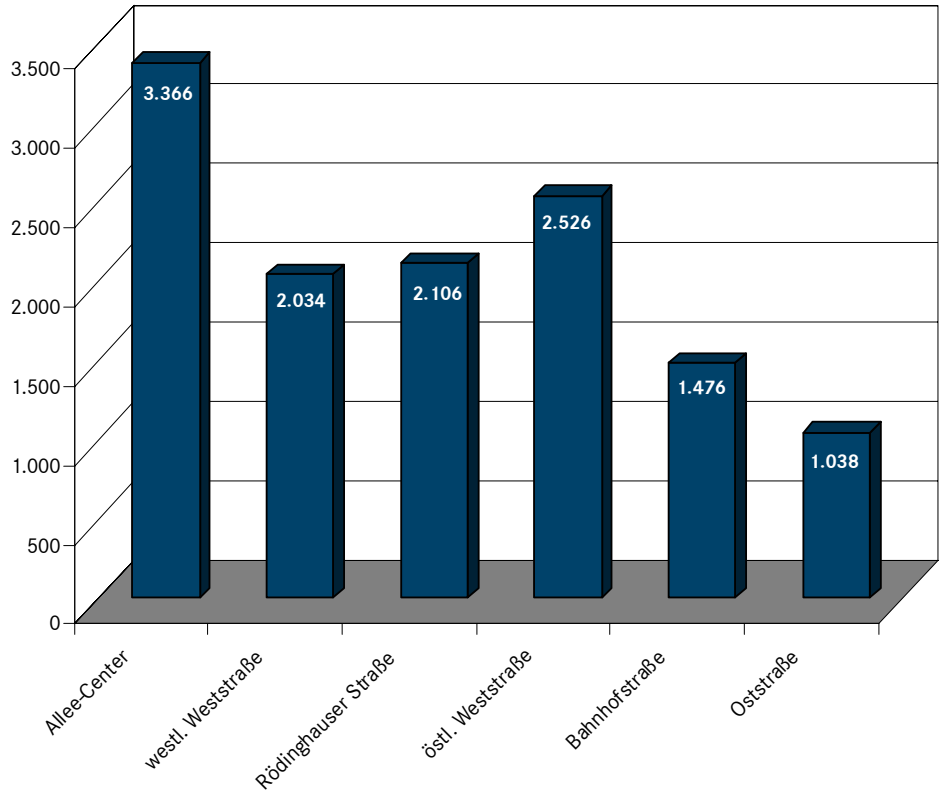


Quelle: Eigene Erhebungen

Erwartungsgemäß geringer fallen demzufolge auch die festgestellten Unterschiede zwischen den Standorten bei der Zählung am **Dienstag**, dem 08. September 2009 aus: Auch hier wurden am Nachmittag im Allee-Center mit rd. 1.698 Passanten/Stunde zwar wiederum die meisten Passanten gezählt. Gleichzeitig passierten den Zählstandort an der westlichen Weststraße mit 1.536 Passanten pro Stunde aber fast ebenso viele Personen. Die drei Zählstandorte in der Rödinghauser Straße, in der östlichen Weststraße sowie der Bahnhofstraße liegen mit Werten von rd. 1.250 Passanten in etwa auf einem Niveau, allerdings rd. 20 Prozentpunkte unter den beiden erstgenannten. Das Passantenaufkommen in der Oststraße fällt dagegen deutlich ab. Hier können lediglich rd. 560 (vormittags) bzw. rd. 440 Kunden (nachmittags) festgestellt werden.

Insgesamt kann auch hier ein höheres Passantenaufkommen bei den später am Tag durchgeführten Zählungen verzeichnet werden. Addieren sich die Kunden vormittags auf rd. 6.400 Personen, steigt dieser Wert um rd. 17 % auf etwa 7.400 Passanten an. Im Gegensatz zu der Freitagszählung profitieren hier allerdings alle Straßenzüge – mit Ausnahme der Oststraße – und nicht ausschließlich ein Standort.

Abbildung 20: Passantenzählung Samstag, 12.09.2009

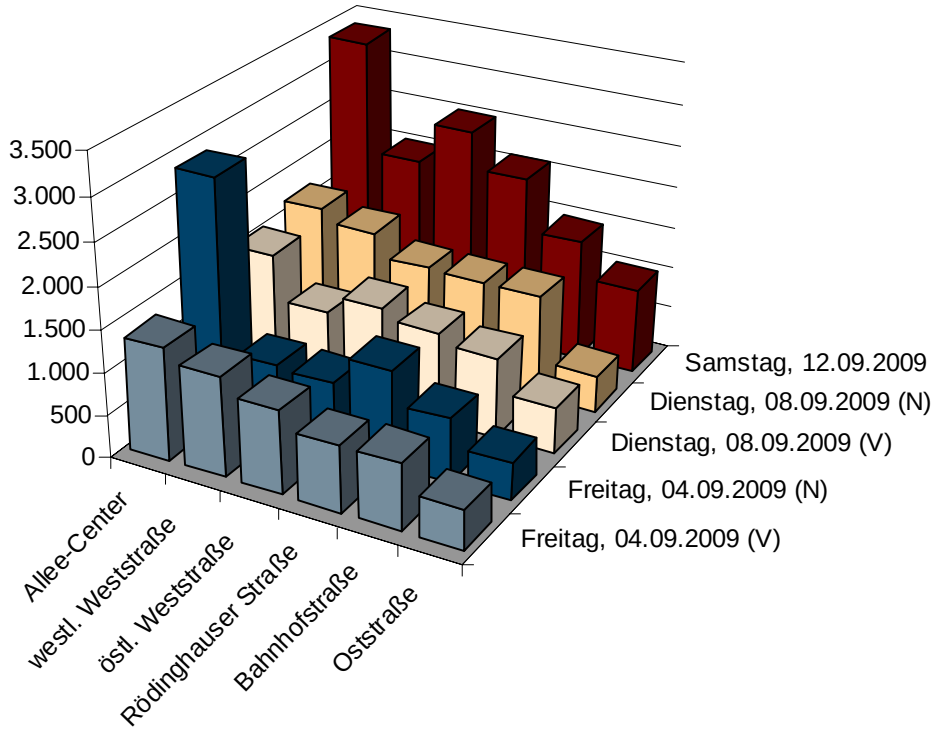


Quelle: Eigene Erhebungen

Die Resultate der am **Samstag**, 12.09.2009 durchgeführten Passantenzählung verdeutlichen, dass die mit hohem Abstand höchste Kundenfrequenz im Innenstadtbereich von Hamm im Allee-Center festzustellen ist. Der hier erhobene Wert von rd. 3.370 Passanten/Stunde liegt um rd. 25 Prozentpunkte über der an zweiter Stelle folgenden Kundenfrequenz in der östlichen Weststraße – und das, obwohl durch den dort stattfindenden Markt ein erhöhtes Passantenaufkommen zu unterstellen ist. Die Passantenfrequenz in der eigentlichen A-Lage der Fußgängerzone (westl. Weststraße) wird sogar um rd. 40 Prozentpunkte bzw. 1.300 Personen übertroffen. Zudem ist festzuhalten, dass die etwas abseitige Lage des „Bahnhofsquartiers“ sich auch in einer dementsprechend niedrigen Passantenfrequenz von rd. 1.500 Personen widerspiegelt. Gleiches gilt für die Oststraße, die mit rd. 1.000 Passanten/Stunde erneut den niedrigsten Wert aufweist.

Einen Überblick über alle erhobenen Passantenfrequenzen nach Standort, Uhrzeit und Erhebungstag gibt die nachfolgende Abbildung.

Abbildung 21: Passantenzählung Gesamt



Quelle: Eigene Erhebungen

Bereits in den vergangenen Jahren wurden im Auftrag der Stadt Hamm wiederholt Passantenfrequenzzählungen durchgeführt. Die vorliegenden Altdaten aus dem Jahr 1998, 2000 sowie 2003 wurden durch die dieses Jahr stattgefundene Passantenzählung ergänzt.[18] Da bei allen Messungen die selben Zählstandorte genutzt wurden, ist somit ein direkter Vergleich der Passantenfrequenzen einzelner Straßenzüge möglich. Auf dieser Grundlage sollen im Folgenden Aussagen über die qualitative Entwicklung der Geschäftslagen im Innenstadtbereich angestellt werden.

Grundsätzlich ist dabei eine uneingeschränkte Vergleichbarkeit der jeweiligen Erhebungsdaten nur stark eingeschränkt möglich, da weder die Erhebungsmethoden der vorangegangenen Messungen noch eklatant wichtige Einzelheiten, wie bspw. Aussagen zum Witterungsverhältnis, evtl. stattfindenden (Groß-)Veranstaltungen etc., bekannt sind.

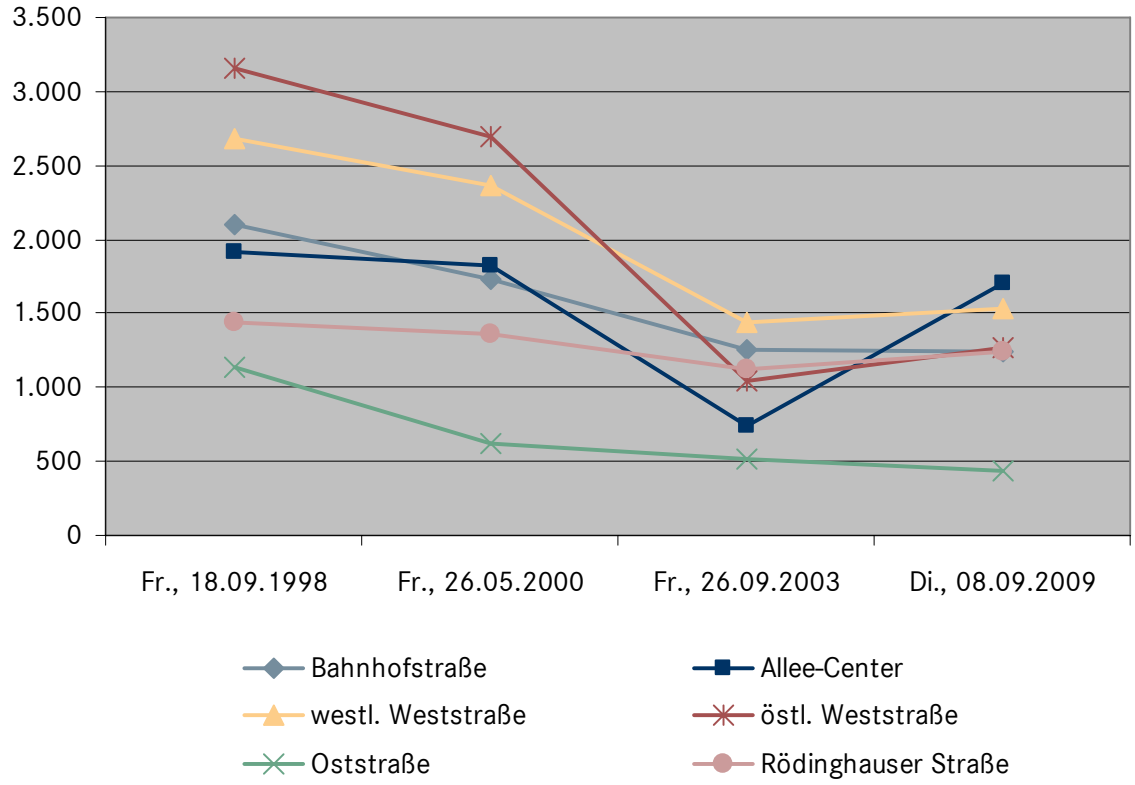
Trotz dieser Unwägbarkeiten können einige Trends im Zeitverlauf festgestellt werden.

Wurden im Jahr 1998 noch insgesamt rd. 12.400 Passanten an den verschiedenen Zählstandorten erfasst, sank die Zahl im Jahr 2000 auf rd. 10.600 und noch einmal um rd. 4.500 Personen auf rd. 6.100 Passanten im Jahr 2003. Mit einer Passantenfrequenz von rd. 7.400 in diesem Jahr ist somit erstmalig wieder ein Anstieg des Gesamtaufkommens zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf den starken Anstieg der Passantenfrequenz im Allee-Center zurückzuführen, dass sich – nach starkem Einbruch bei der letzten Zählung – wieder auf das ehemalige Niveau der Jahre 1998 bzw. 2000 steigern konnte. In deutlich geringerem Maße legen auch westliche und östlich Weststraße sowie die Rödinghauser Straße zu. Alleine die Ostraße sowie die Bahnhofstraße verlieren weiter an Passanten.

Während im Jahr 1998 die Weststraße – sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich - mit Kundenfrequenzen jenseits der 2.500 Personen über die mit Abstand höchste Frequentierung verfügte, ist bei der aktuellen Passantenzählung erstmalig das Allee-Center der am stärksten frequentierte Standort im Bereich der Hammer Innenstadt. Zudem zeigt sich, dass das Bahnhofsviertel im Zeitverlauf stetig an Attraktivität verloren hat: Hier hat sich die Passantenfrequenz von 1998 bis 2009 fast halbiert. Die Schließung von Horten bzw. Yimpas hat hierzu wesentlich beigetragen. Durch die Neukonzeption und Attraktivierung des Bahnhofsviertels kann allerdings davon ausgegangen werden, dass hier eine (Wieder-)Belebung des Passantenaufkommens zukünftig zu erwarten ist. Vor allem der Eröffnung des Heinrich-von-Kleist-Forums am Willy-Brandt-Platz - das Fachhochschule, Zentralbibliothek und Volkshochschule vereinen wird – kann in dieser Beziehung eine herausragende Rolle unterstellt werden. Kurzfristig kann jedoch erstmal ein weiteres Sinken der Passantenfrequenz unterstellt werden, sollten sich nicht geeignete Nachmieter bzw. Nutzungskonzepte für die derzeitige C&A-Immobilie am Willy-Brandt-Platz finden lassen.

[18] Zwar handelt es sich bei allen vorangegangenen Zähltagen um einen Freitag, aufgrund der schlechten Witterungsverhältnisse am Erhebungsfreitag (s.o.) und der dadurch unterstellten Nicht-Repräsentativität wurden zu Vergleichszwecken die Daten des Dienstags herangezogen.

Abbildung 22: Passantenfrequenzen 1998 - 2009



Quelle: Stadt Hamm & Eigene Erhebungen

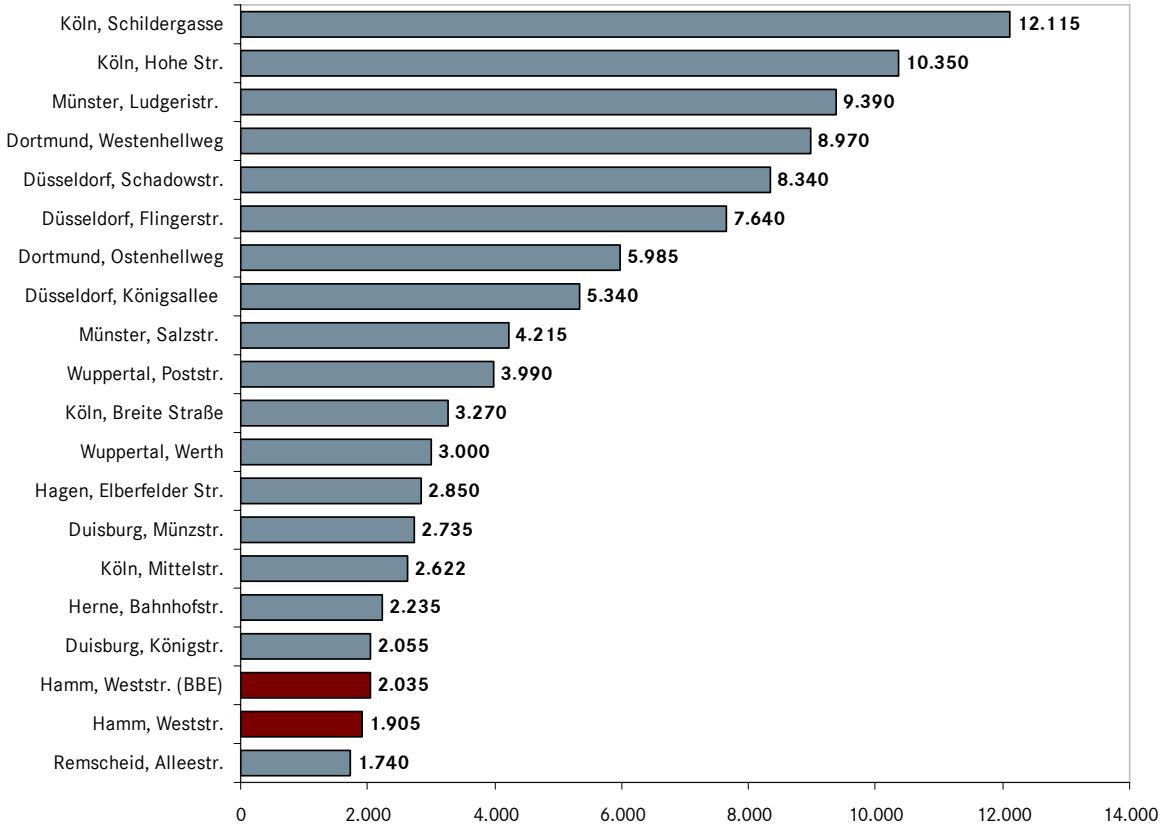
Da die angewandte Methodik vergleichbar mit der Vorgehensweise der Kemper´s Kundenfrequenzerhebung ist, besteht die Möglichkeit, die Ergebnisse der Passantenfrequenzen in Hamm mit den Ergebnissen aus anderen Kommunen abzugleichen (siehe Abbildung 23).

Die Kemper´s Passantenzählungen werden jährlich im Frühjahr an einem Samstag zwischen 13:00 und 14:00 Uhr durchgeführt. In den Vergleich eingestellt wird dementsprechend auch nur der bei der Passantenzählung erfasste Wert des Zählstandortes 4 (westl. Weststraße), der am Samstag, dem 12.09.2009, ermittelt wurde.

Dabei zeigt sich zunächst, dass die Anzahl der im Rahmen dieser Untersuchung festgestellten Passanten in der Weststraße (2.035 Passanten pro Stunde) in etwa dem Passantenaufkommen der Kemper's Studie (1.905 Passanten pro Stunde) entspricht.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass es die Hammer Fußgängerzone schafft, ähnliche Passantenaufkommen wie Städte gleicher Größenordnung zu generieren. So sind die festgestellten Frequenzen zwar höher als im Mittelzentrum Remscheid, allerdings niedriger als das Passantenaufkommen in Herne.

Abbildung 23: Passantenzählung im Städtevergleich



Quelle: Hamm: eigene Erhebungen, sonstige Standorte: Kemper‘s Kundenfrequenzanalyse 18.04.2009

Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die Großstadt Hamm im landesweiten Vergleich deutlich hinter den überregional bedeutsamen Einzelhandelszentren zurückbleibt, von denen sich eine Vielzahl im 100 km-Umkreis um Hamm befinden.

Zusammenfassend lässt sich anhand der Passantenfrequenzen feststellen, dass das Allee-Center als attraktivste Einkaufslage der Innenstadt von Hamm einzustufen ist, gefolgt vom westlichen Bereich der Weststraße. Als immer noch zufriedenstellend ist das Passantenaufkommen im östlichen Bereich der Weststraße sowie der Bahnhofstraße zu werten, während die niedrigen Frequenzen in der Oststraße auf eine bereits deutlich eingeschränkte Lagequalität hindeuten. Das Passantenaufkommen in der Rödinghauser Straße, das im Wesentlichen auf einem Niveau mit der Weststraße liegt, zeigt, welches Potenzial die innerstädtisch bedeutsame Verbindungsachse zwischen „gewachsener Fußgängerzone“ und Einkaufszentrum in sich birgt.

Insgesamt als positiv zu bewerten ist das vergleichsweise hohe Besucheraufkommen zu werktäglichen „Schwachlastzeiten“. Dies ist als ein Beleg für die hohe Funktionsdichte der Hammer Innen-

stadt zu werten, die sich nicht nur auf den Einzelhandel, sondern auch auf ein breites Dienstleistungsangebot stützt.

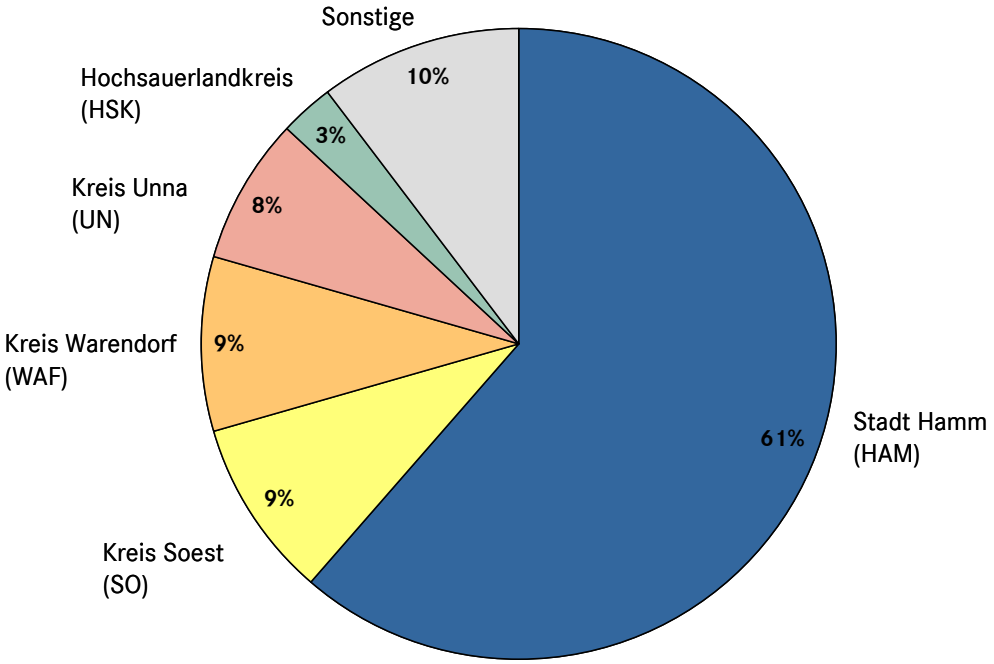
3.3 Kundeneinzugsgebiet des Hammer Innenstadt-Einzelhandels

Um die Attraktivität, die die Innenstadt von Hamm als Einzelhandelsstandort ausübt zu ermitteln, wurden zwei unterschiedliche Erhebungsmethoden angewendet.

Zunächst wurde mittels stichprobenartiger Kfz-Kennzeichenerhebungen an ausgewählten Standorten die Kundenherkunft eruiert. Dazu wurden an mehreren Tagen Stichproben von jeweils 100 Kennzeichen im Parkhaus des Allee-Centers sowie dem zentral gelegenen Parkplatz „Santa-Monica-Platz“ erhoben. Insgesamt kann auf eine Grundgesamtheit von über 1.100 PKW-Kennzeichen zurück gegriffen werden.

Darüber hinaus wurde an fünf Tagen im September bzw. Oktober 2009 eine jeweils mehrstündige Kundenwohnorterhebung im Bereich der Weststraße durchgeführt. Im Interview wurde der Wohnort der Passanten/Kunden ermittelt. Als Befragungstage wurden ein Dienstag und ein Freitag als repräsentative Einkaufstage innerhalb der Woche gewählt. Hinzu kommt ein Befragungstag am Samstag. An allen Tagen zusammen wurden nach dem Zufallsprinzip insgesamt rd. 1.400 Personen angesprochen und nach ihrer Herkunft befragt.

Abbildung 24: Ergebnisse der Kfz-Kennzeichenerhebung



Quelle: eigene Erhebungen; Rundungsdifferenzen möglich

Die Kfz-Kennzeichenerhebungen zeigen, dass mit rd. 61 % zwar der größte Teil der erhobenen Kennzeichen aus der Stadt Hamm selbst kommt, daneben allerdings auch ein hoher Anteil ortsfremder Pkw festgestellt werden kann (rd. 39 %). Vor allem die an die Stadt Hamm angrenzenden Kreise Soest, Warendorf und Unna sind mit Werten von rd. acht und neun Prozent vergleichsweise häufig anzutreffen.

Tabelle 9: Ergebnisse der Kfz-Kennzeichenerhebung

	Westenwall Parkhaus Allee-Center					
	Wochentag		Samstag		Gesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Hamm (HAM)	238	55	50	49	**288**	**54**
Soest (SO)	51	12	4	4	**55**	**10**
Warendorf (WAF)	44	10	21	21	**65**	**12**
Unna (UN)	34	8	9	9	**43**	**8**
Hochsauerlandkreis (HSK)	15	3	6	6	**21**	**4**
Sonstige	52	12	12	12	**64**	**12**
Gesamt	**434**	**100**	**102**	**100**	**536**	**100**

	Parkplatz Santa-Monica-Platz					
	Wochentag		Samstag		Gesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Hamm (HAM)	309	65	80	78	**389**	**67**
Soest (SO)	39	8	7	7	**46**	**8**
Warendorf (WAF)	29	6	3	3	**32**	**5**
Unna (UN)	36	8	5	5	**41**	**7**
Hochsauerlandkreis (HSK)	8	2	1	1	**9**	**2**
Sonstige	58	12	7	7	**66**	**11**
Gesamt	**479**	**100**	**103**	**100**	**582**	**100**

Quelle: eigene Erhebungen; Rundungsdifferenzen möglich

Bei der Differenzierung nach Standorten zeigt sich, dass das Allee-Center von einem deutlich höheren Anteil Ortsfremder angefahren und genutzt wird, als dies beim innerstädtischen Parkplatz der Fall ist. Während im Parkhaus des Allee-Centers der Anteil der „Nicht-Hammer“ rd. 46 % beträgt, sind es auf dem Santa-Monica-Platz lediglich 33 %. Dies lässt vermuten, dass die kompakte Angebotsstruktur des Einkaufscenters, wo auf relativ geringer Fläche eine hohe Konzentration attraktiver Einzelhandelsformate vorhanden ist, ganz gezielt von Kunden aus den Umlandkommunen angefahren wird und so bis in diese „ausstrahlt“.

Tabelle 10: Herkunft der Kunden des Hammer Innenstadt-Einzelhandels

	Kunden	
	absolut	in %
Stadt Hamm, davon	**921**	**66,7**
Mitte	488	35,3
Rhynern	104	7,5
Bockum-Hövel	89	6,4
Heessen	85	6,2
Pelkum	77	5,6
Herringen	42	3,0
Uentrop	36	2,6
Umlandkommunen, davon	**363**	**26,3**
Beckum	43	3,1
Werl	42	3,0
Ahlen	39	2,8
Bönen	31	2,2
Kamen	28	2,0
Bergkamen	28	2,0
Werne	25	1,8
Unna	24	1,7
Arnsberg	24	1,7
Drensteinfurt	21	1,5
Welver	21	1,5
Soest	17	1,2
Lünen	10	0,7
Münster	10	0,7
Sonstige Orte	**97**	**7,0**
Gesamt	**1.381**	**100,0**

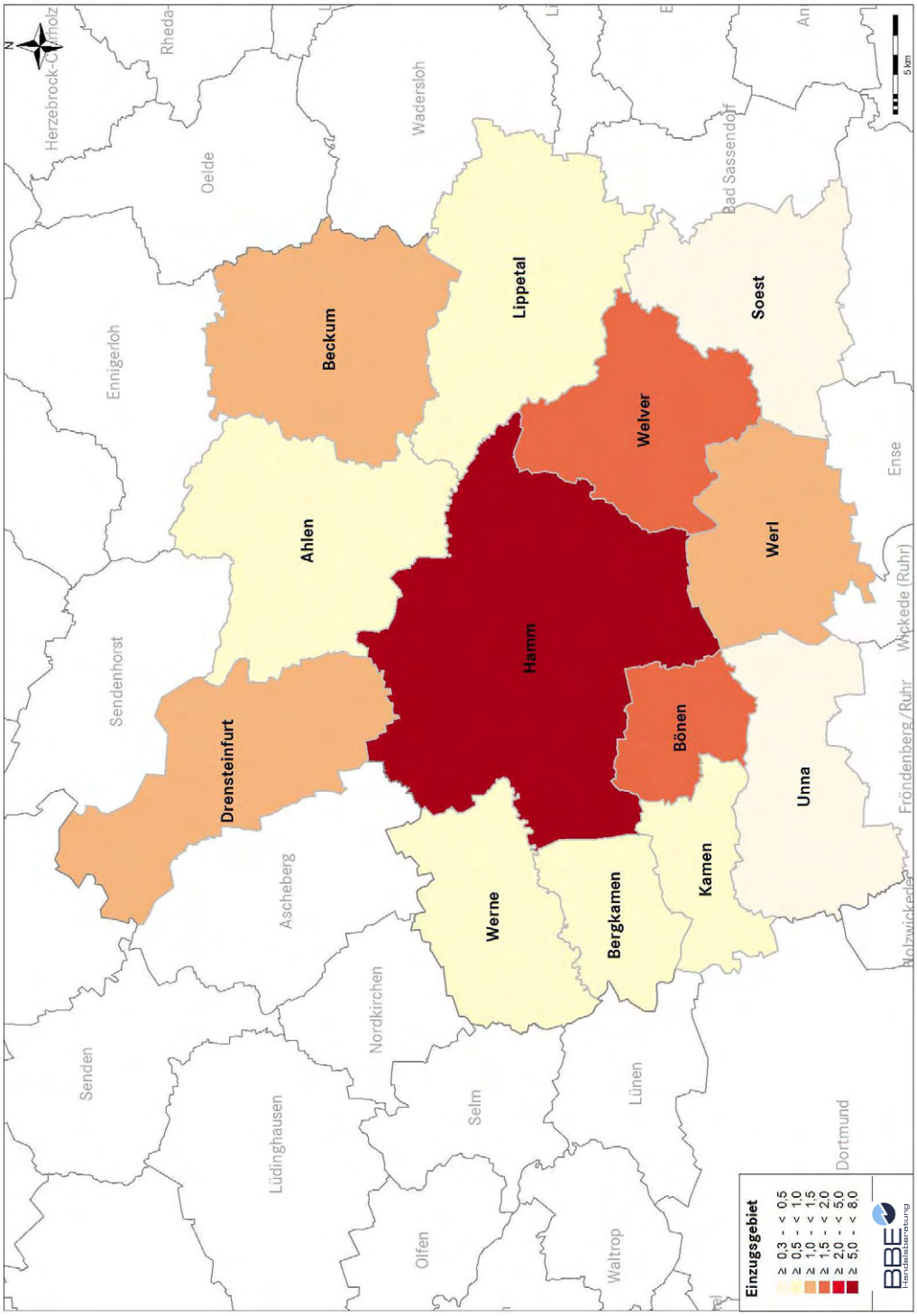
Quelle: Kundenwohnorterhebung September 2009; Rundungsdifferenzen möglich

Wie die tabellarische Übersicht zeigt, entfallen rd. 67 % der erhobenen Kundenwohnorte auf die Stadt Hamm sowie rd. 26 % auf die umliegenden Städte und Kommunen. Auf darüber hinaus liegende Herkunftsorte entfällt ein Anteil von rd. 7 %.

Stellt man die Zahl der erhobenen Kunden den Einwohnerpotenzialen der jeweiligen Herkunftsorte gegenüber, ergibt sich ein „Kundenbindungsindex“ als Maß für die Bindungsintensität. Die höchste Kundenbindung ist erwartungsgemäß innerhalb der Stadt Hamm zu verzeichnen. Hier errechnet sich eine Bindungsintensität von rd. 5,1 (Kunde je 1.000 Einwohner). Mit Bindungsintensitäten zwischen 0,5 und 1,7 Kunden/ 1.000 Einwohner folgen die Nachbarkommunen Lippetal, Bergkamen, Kamen, Ahlen, Werne, Beckum, Werl und Drensteinfurt sowie Bönen und Welver allerdings erst in deutlichem Abstand. Für diese Kommunen kann somit von einer abgeschwächten, aber durchaus relevanten Kundenbindung ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Innenstadt von Hamm vor allem die eigene Bevölkerung anspricht. Zudem strahlt sie v.a. in die räumlich angrenzenden Umlandkommunen aus. Allerdings sind die hier erzielten Bindungsquoten vergleichsweise gering (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Einzugsgebiet des Innenstadt-Einzelhandels der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenwohnorterhebung im September 2009

3.4 Einzelhandelssituation nach Stadtbezirken

Nachfolgend sollen die Angebotsstrukturen des Einzelhandels in Hamm für jeden der insgesamt sieben Stadtbezirke dargestellt und bewertet werden. Dabei geht es zunächst um eine statistische Gesamtauswertung, die unabhängig von den nicht immer mit Bezirksgrenzen deckungsgleichen Siedlungsstrukturen eine Beurteilung der Situation und einen Vergleich der Bezirke ermöglicht. Weiterhin soll ein Überblick über die prägenden Strukturen und Anbieter gegeben werden. Dies ist sowohl für die realistische Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten als auch zur Einstufung von Planvorhaben erforderlich und sinnvoll.

Schließlich geht es immer auch um die Situation der wohnungsnahen Versorgung. Dazu wurde um alle Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm jeweils ein 700-Meter-Radius (Luftlinie) gezogen. Die innerhalb dieser Radien lebenden Bevölkerungsteile finden in einer auch zu Fuß überbrückbaren Entfernung mindestens einen Anbieter vor, sodass ihre Nahversorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass es in Einzelfällen zu Einschränkungen durch die Barrierewirkung von Verkehrswegen, Wasserläufen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten kommen kann. Außerdem stellen nicht alle dargestellten Anbieter in gleicher Weise attraktive „Nahversorger“ dar, sodass eine differenzierte Bewertung der einzelnen Standorte erfolgen muss.

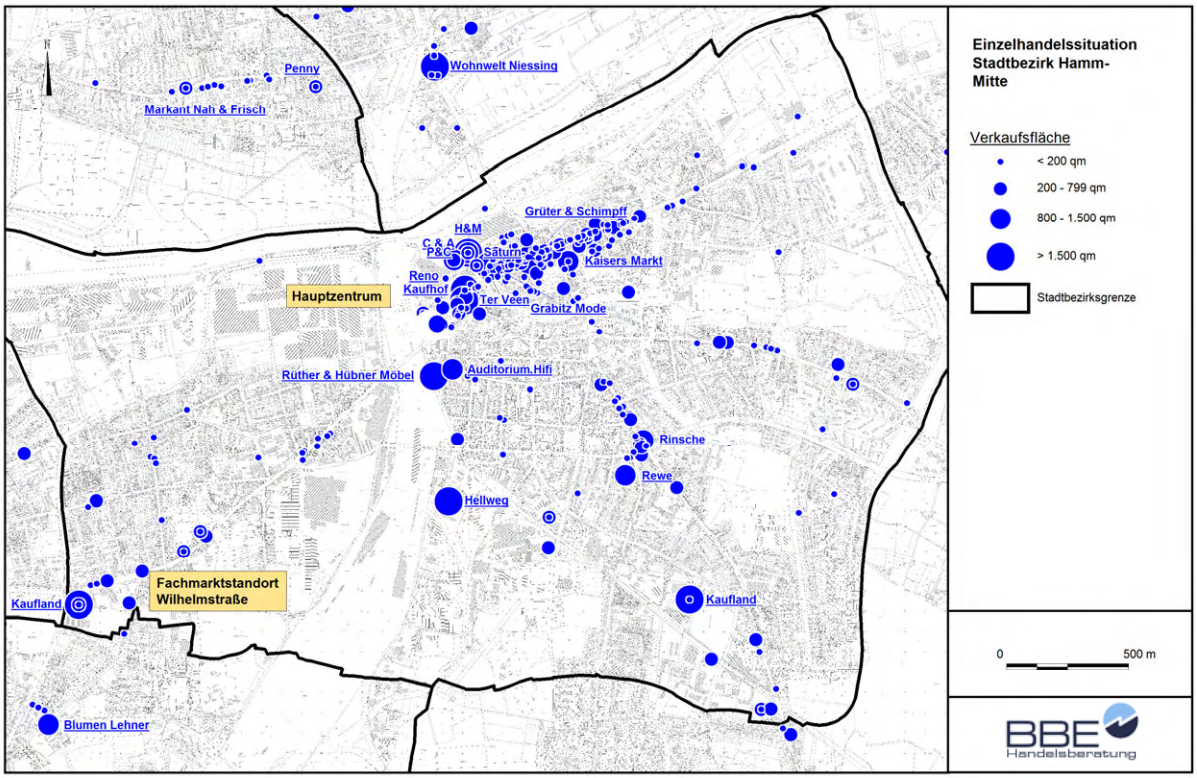
3.4.1 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Mitte

Unter den sieben Hammer Stadtbezirken nimmt der Bezirk „Mitte“ als Einzelhandelsstandort eine herausragende Stellung ein. Hier konzentrieren sich nicht nur Kultur, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen, sondern auch Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Die Hammer City bildet nach wie vor den eindeutigen Schwerpunkt für typischerweise zentrenrelevante Anbieter unterschiedlicher Größe und Schwerpunktsetzung.

Mit rd. 34.500 Einwohnern umfasst der Bezirk Mitte zwar nur knapp ein Fünftel der rd. 179.000 Einwohner der Gesamtstadt, durch die räumliche Nähe und städtebauliche Anbindung weiterer, definitorisch anderen Stadtbezirken zuzurechnenden Stadtteilen lässt sich die eigentliche „Kernstadt“ Hamm noch deutlich weiter fassen. Zusammen mit dem „Westen“ (als Teil des Bezirkes Herringen) und dem „Norden“ (als Teil der Bezirke Bockum-Hövel und Heessen) sowie angrenzenden Teilen der Bezirke Pelkum (Daberg, Lohauserholz) und Uentrop (Mark, Kurbereich) lassen sich funktional rd. 60.000 Einwohner dem Hauptzentrum direkt zuordnen.

Der Stadtbezirk weist eine relativ hohe Siedlungsdichte bei überwiegend mehrgeschossiger Bebauung auf. Dabei entstehen durch Verkehrswege (Bahn, Straßen, Datteln-Hamm-Kanal/Lippe), Industrie- und Grünflächen deutliche städtebauliche Zäsuren.

Abbildung 26: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm – Mitte



Quelle: eigene Abbildung

Entsprechend der hervorgehobenen Bedeutung der City werden die Strukturen im Stadtbezirk Hamm—Mitte deutlich von zentrenrelevante Sortimenten dominiert. Vor allem prägen wichtige Innenstadtbranchen wie Bekleidung und Schuhe das Angebot. Neben den traditionellen Einkaufslagen der Weststraße und des Bahnhofsquartiers fällt dabei das innerstädtische Einkaufszentrum Allee-Center ins Gewicht.

Das Bahnhofsquartier befindet sich gegenwärtig in einem substanziellen Wandel. Als „StadtUmbau“-Gebiet wird es einen grundsätzlich neuen, funktionalen Schwerpunkt erhalten. Nach dem Abriss des ehemaligen Warenhauses Horten wurde bereits das neue Heinrich-von-Kleist-Forum errichtet, das die SRH Fachhochschule Hamm, die Zentralbibliothek und die Volkshochschule aufnehmen wird. Der Willy-Brandt-Platz als Eingang zur City und als „Visitenkarte“ der Innenstadt wird damit in erster Linie für Kultur und Bildung stehen, nicht mehr für Einzelhandel.

Entlang der Wilhelmstraße im „Hammer Westen“ und der Werler Straße im „Hammer Süden“ finden sich eher kleinteilige, bandartige Besatzstrukturen. Während die bevölkerungsstarken Gebiete dort auch über ein Netz aus Lebensmittel-Discountern abgedeckt werden, fehlen im Osten vergleichbare Angebote.

Tabelle 11: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Mitte

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	17.943	17,8	92,5	23,6
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	5.625	5,6	56,8	14,5
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	31.425	31,2	89,1	22,8
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	33.099	32,8	131,4	33,6
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	11.777	11,7	20,0	5,1
sonstige Sortimente	948	0,9	1,7	0,4
Stadtbezirk Hamm-Mitte gesamt	**100.817**	**100,0**	**391,6**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtbezirk Mitte ist als weitestgehend zufriedenstellend einzustufen. Nach der Schließung des ehemals größten SB-Warenhauses der Stadt Hamm (Real im Allee-Center) sind die beiden Kaufland-Verbrauchermärkte im äußersten Südwesten des Stadtbezirkes (Wilhelmstraße / Ecke Kamener Straße) bzw. im „Hammer Süden“ (Ökonomierat-Petzmeier-Platz) die beiden flächengrößten Anbieter. Weiterhin gibt es zwei Lebensmittel-Supermärkte, darunter Rewe an der Alleestraße im Süden und Kaiser’s am Marktplatz in der City. Im Herbst 2009 ist zudem eine neue Rewe-Filiale im Allee-Center mit rd. 1.500 qm VKF eröffnet worden.

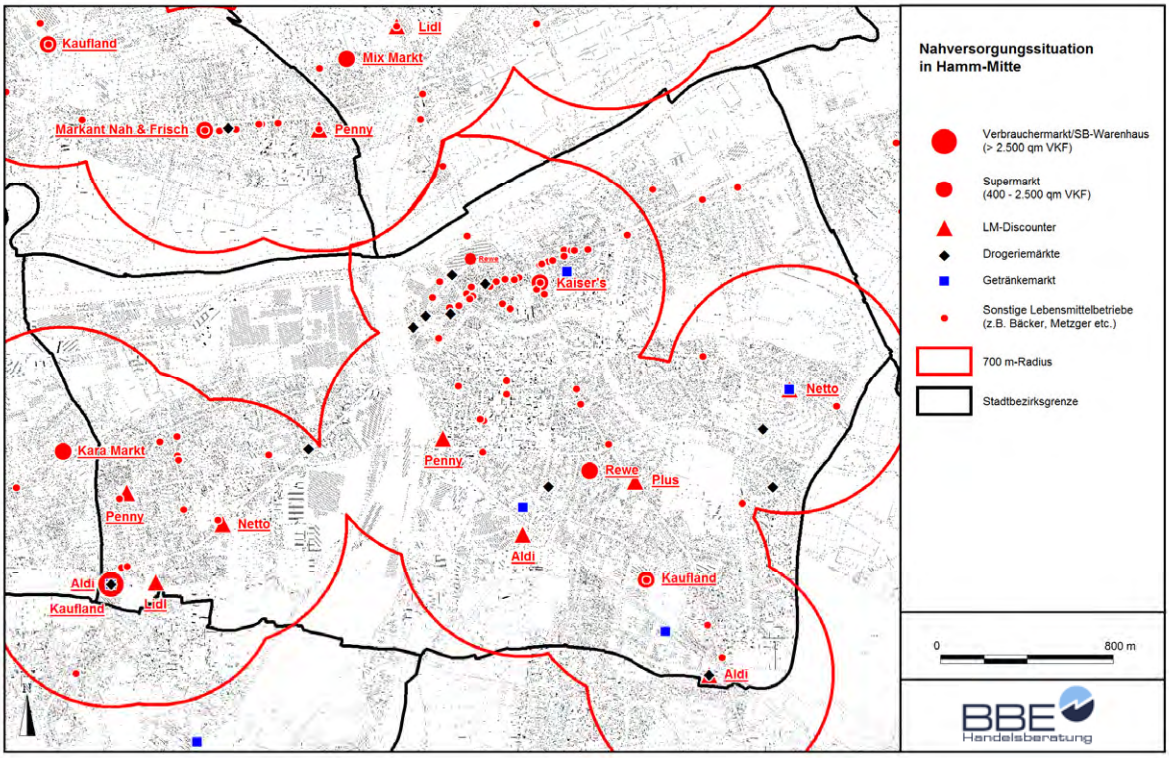
Ergänzt wird das Nahversorgungsnetz des Stadtbezirkes durch mehrere Discounter, darunter Aldi (3 Standorte), Lidl, Penny (2 Standorte), Netto/Plus (3 Standorte) und einige kleinere Anbieter mit teilweiser Spezialisierung auf „Sonderposten“ (u.a. Läko).

Bezogen auf die Einwohnerzahl des Stadtbezirkes ergibt sich mit rd. 0,48 qm VKF je Ew. eine leicht über dem Schnitt der Stadt Hamm (0,39 qm VKF je Ew.) liegende Ausstattung mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel. Dieser wird jedoch maßgeblich geprägt von dem an der Bezirksgrenze liegenden Kaufland-Standort, der nur einen relativ kleinen Teil des Stadtbezirkes als „Nahversorger“ abdeckt.

Ein relativ kleiner Teil der Bevölkerung kann keinen der größeren, der Nahversorgung dienenden Anbieter innerhalb von max. 700 Meter Luftlinie erreichen. Nach diesem Kriterium sind v.a. folgende Bereiche als schlecht versorgt einzustufen:

- Nord-östlicher Teil des Stadtbezirks Mitte (Ostenallee/Marker Allee)
- Westlicher Caldenhofer Weg
- Nördlicher Teil des „Hammer Westens“ (Viktoriastraße/Wilhelmstraße)
- Bereich Eschenallee/Wichernstraße

Abbildung 27: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Mitte



Quelle: eigene Abbildung

Der dominante Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk Mitte ist die Hammer City als Hauptzentrum der Stadt. Weiterhin befinden sich dort die Nahversorgungszentren „Wilhelmstraße/Hammer Westen“ und „Werler Straße/Hammer Süden“ sowie Ergänzungsstandorte für Fachmärkte an der Wilhelmstraße und an der Grünstraße. Eine detaillierte Darstellung hierzu erfolgt in den Kapiteln 4.3 bzw. 4.5 und 4.6.

Im Stadtbezirk Hamm-Mitte haben einige großflächige Verbrauchermärkte – wie insbesondere Kaufland (Wilhelmstraße und Ökonomierat-Petzmeier-Platz)- und Fachmärkte ihren Standort, darunter der Baumarkt Hellweg (Östingstraße), das Möbelhaus Rüther & Hübner (Schwarzer Weg) und der HiFi-Spezialist Auditorium (Feidikstraße).

Die City Hamm wird im Westen durch den Hauptbahnhof und die Bahnlinie, im Norden durch die Hafenstraße, im Osten etwa durch den Ostenwall sowie im Süden durch Hohe Straße, Friedrichstraße und Südring begrenzt. Die städtebauliche Begründung zu einem entsprechenden Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt in Kap. 4.3.

Eine besondere Bedeutung kommt innerhalb der City den sehr unterschiedlich geprägten Quartieren zu:

- Die „Weststraße“ zwischen Westentor und Marktplatz ist nicht nur die frequenzstärkste und leistungsfähigste Einzelhandelslage, sie weist auch einen attraktiven und vielseitigen Branchenmix auf.
- Die „Oststraße“ ist von überwiegend kleinteiligem und inhabergeführtem, meist spezialisiertem Einzelhandel und Gastronomie geprägt.
- Das „Martin-Luther-Viertel“ bietet unmittelbar neben dem Haupteinkaufsbereich einen relativ ruhigen Gastronomie- und Kulturschwerpunkt um die gleichnamige Kirche.
- Das Bahnhofsquartier befindet sich nach dem Rückzug des ehemals dominanten Warenhauses Horten und dem Bedeutungsverlust der Bahnhofstraße als Einzelhandelslage im Umbruch, dabei wird eine Neuprofilierung über Kultur- und Bildungseinrichtungen erfolgen.
- Das „Allee-Center“ konzentriert eine Vielzahl meist filialisierter Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter um eine zweigeschossige Mall und stellt damit neben der Weststraße die stärkste Konzentration überwiegend zentrenrelevanter Anbieter in Hamm dar.

Die wichtigsten Leitbetriebe in der City Hamm werden nachfolgend kurz dargestellt:

- Das Warenhaus Kaufhof (rd. 6.000 qm VKF) hat seinen Standort in der Bahnhofstraße. Es bietet auf drei Etagen ein breites Sortiment mit Schwerpunkt auf Bekleidung/Wäsche, Sportartikeln, Lederwaren, Schreibwaren, Spielwaren und Hausrat.
- In der Bahnhofstraße liegt auch das Warenhaus TerVeen (rd. 2.200 qm VKF), das auf drei Etagen einen vergleichbaren Schwerpunkt auf Bekleidung, Hausrat, Schreib- und Spielwaren legt und seit gut 100 Jahren in Hamm besteht.
- Ebenfalls im Bahnhofsquartier befindet sich noch bis Anfang 2010 das Bekleidungskaufhaus C&A (rd. 5.000 qm VKF), dessen Standort zwar sehr gut sichtbar und gut an den Hauptbahnhof/ZOB angebunden ist, das jedoch seit dem Wegfall des ehemaligen Warenhauses Horten gegenüber am Willy-Brandt-Platz funktional isoliert ist.[19]
- In der Fußgängerzone Weststraße befinden sich mit dem Herrenausstatter Grüter & Schimpff (rd. 1.900 qm VKF), dem Modehaus Grabitz (rd. 800 qm VKF) und der Mayerschen Buchhandlung (rd. 600 qm VKF) mehrere innenstadttypische Leitbetriebe, hinzu kommen zahlreiche kleinere, oft noch inhabergeführte Fachgeschäfte.

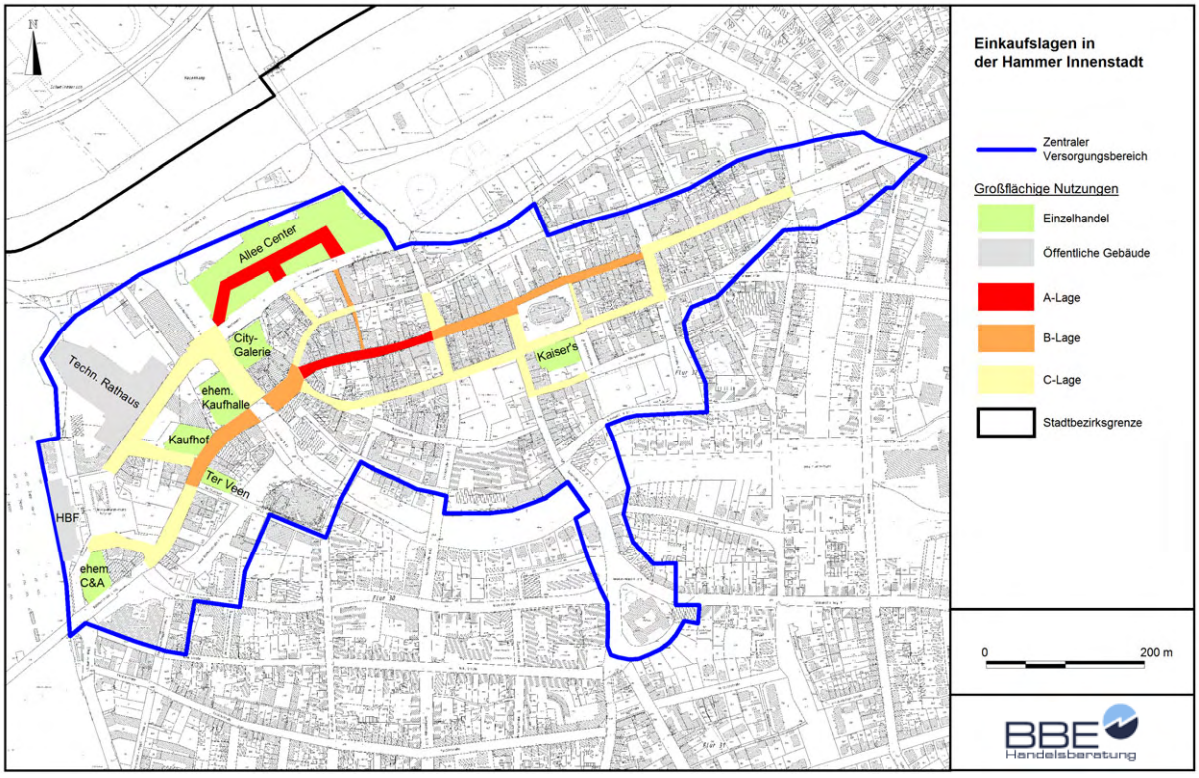
[19] Mit der Eröffnung der Filiale im Allee-Center ist der C & A-Standort am Willy-Brandt-Platz inzwischen geschlossen worden.

- Das Technikhaus Quelle (rd. 1.800 qm VKF) am Westentor bietet Elektroartikel und Küchen mit Schwerpunkt auf „weißer Ware“ (Elektro-Haushaltsgeräte) an. [20]

- Im innerstädtischen Allee-Center befinden sich auf zwei Verkaufsebenen rd. 80 Fachgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.000 qm, sodass diesem Einkaufszentrum innerhalb der City Hamm sehr großes Gewicht zukommt. Leitbetriebe sind insbesondere das Elektronikkaufhaus Saturn (rd. 3.800 qm VKF), die Bekleidungskaufhäuser Peek & Cloppenburg (rd. 2.800 qm VKF) und Hennes & Mauritz (rd. 1.200 qm VKF) sowie Intersport Voswinkel (rd. 700 qm VKF). Im Herbst 2009 hat zudem ein Rewe Supermarkt (rd. 1.500 qm) sowie das Textilkaufhaus C&A (rd. 4.500 qm) eröffnet.

- Schließlich prägen preisaggressive Fachmärkte wie insbesondere Reno Schuhe (rd. 1.100 qm VKF) und in der „City-Galerie“ die Anbieter Kik (rd. 600 qm VKF) und Tedi (rd. 300 qm) den Westring, der die City zwischen Bahnhofsquartier und Westentor/Weststraße teilt.

Abbildung 28: Klassifizierung der Einzelhandelslagen in der City Hamm



Quelle: eigene Abbildung

[20] Nach der Insolvenz des Quelle-Mutterkonzerns Arcandor, in dessen Folge zwischenzeitlich auch die Filiale am Westentor geschlossen wurde, soll im Dezember 2010 in den ehemaligen Geschäftsräumen von Quelle eine Filiale des Kleinpreiskaufhauses Woolworth mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche eröffnet werden.

Als A-Lage wird üblicherweise der Teil einer Innenstadt bezeichnet, in dem die höchste Passantenfrequenz, der dichteste und attraktivste Geschäftsbesatz und in der Folge die relativ höchsten Mieten festgestellt werden können. Als „1a-Lage“ – häufig synonym zur Bezeichnung A-Lage gebraucht – wird üblicherweise nur der Abschnitt der ohnehin besten Lage bezeichnet, in dem die besten Werte erreicht werden.

In der City Hamm kann die Klassifizierung A-Lage bei kritischer Bewertung nur für den Bereich der Weststraße zwischen Westentor und der Kreuzung Sternstraße/Nordstraße vergeben werden. Hier findet sich die höchste Dichte attraktiver Einzelhandelslokale, gleichzeitig gibt es dort älteren Messungen und aktuellen Beobachtungen der BBE zufolge die höchste Passantenfrequenz. Der im Einzelhandelskonzept 2003 als „1a-Lage“ klassifizierte Abschnitt zwischen Sternstraße/Nordstraße und Marktplatz weist bereits einen höheren Anteil an Gastronomie auf, auch finden sich dort weniger echte „Magnetbetriebe“. Dieser Abschnitt sollte demnach ebenso als B-Lage klassifiziert werden wie der sich anschließende Teil der Oststraße zwischen Marktplatz und Antonistraße.

Eine B-Lage ist üblicherweise von etwas niedrigerer Passantenfrequenz, einem höherem Anteil kleinerer Betriebe und nahversorgungsrelevanter Anbieter sowie mehr Gastronomie und Dienstleistung geprägt.

Der Bereich Westentor sowie jenseits des Westrings die Bahnhofstraße bis zur Einmündung „Am Stadtbad“ (Warenhaus TerVeen) können demnach ebenfalls als B-Lage eingestuft werden. Allerdings ist diese Lagebewertung nicht als dauerhaft festgelegt zu bezeichnen, vielmehr wird es von der weiteren Entwicklung des Bahnhofsquartiers abhängen, ob eine Stabilisierung oder sogar eine Aufwertung zur A-Lage gelingt.

Dank der stetigen Passantenfrequenz der Rödinghauser Straße zwischen der Weststraße und dem Allee-Center kann auch diese als B-Lage eingestuft werden, obwohl sie sich mit der Ritter-Passage im nördlichen Abschnitt und dem engen Durchgang südlich davon städtebaulich von den beiden anderen B-Lagen unterscheidet.

Einen Sonderfall stellt auch das Allee-Center als innerstädtisches Einkaufszentrum dar. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte, wenn auch um eine von innen erschlossene zweigeschossige Mall mit Ankermietern an den Endpunkten („Knochenprinzip“), die über drei Eingänge mit der südlich gelegenen City verbunden ist. Mit den oben erläuterten Einstufungsmaßstäben bewertet, ergibt sich für diese Mall in jedem Fall die Klassifizierung als A-Lage, sodass eine entsprechende Darstellung auf der Karte erfolgt.

Weitere Straßenzüge der City Hamm können als echte Einkaufslagen bezeichnet werden, wenn auch bei den Klassifizierungsmerkmalen deutlich schwächere Werte erreicht werden. Sie werden demnach als C-Lage eingestuft.

Im Bahnhofsquartier betrifft dies zunächst den Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen „Am Stadtbad“ und dem bisherigen Standort von C & A am Willy-Brandt-Platz. Auch hier wird die weitere Entwicklung nach Fertigstellung des Heinrich-von-Kleist-Forums über die zukünftige Lagequalität aus Einzelhandelssicht entscheiden: Wenn nach dem Umzug von C & A ins Allee-Center ein attraktiver „Magnetbetrieb“ nachfolgt und die nach Abbruch des Horten-Hauses entstandene Platzsituation zu einer Aufwertung der angrenzenden Nutzungen führt, ist eine Heraufstufung zur B-Lage vorstellbar.

Die Gustav-Heinemann-Straße zwischen Hauptbahnhof/ZOB und Allee-Center sowie die Verbindungen Luisenstraße und Westring lassen sich zurzeit nur als Randlagen bezeichnen, könnten aber durch neue Nutzungen (Rückseite Heinrich-von-Kleist-Forum bzw. Nachnutzung Kaufhalle) deutlich profitieren.

Die Martin-Luther-Straße und die Widumstraße liegen im Vergleich zur A-Lage in der Weststraße deutlich abseits, können aber von der räumlichen Nähe und der städtebaulich attraktiven Platzsituation an der Martin-Luther-Kirche profitieren. Ähnliches gilt für die Verbindungswege Sternstraße, Marktplatz, Südstraße und Antonistraße.

Eine eher typische C-Lage stellt die Oststraße zwischen Antonistraße und Nordenwall dar.

Die erkennbaren und hier erfassten Leerstände in der City Hamm (31 Ladenlokale) belaufen sich auf (potenzielle) Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rd. 14.000 qm. Darunter ist allerdings bereits die zum Zeitpunkt der Erhebungen noch betriebene C&A-Immobilie am Willy-Brandt-Platz mit rd. 5.000 qm enthalten. Prominente Leerstände sind ansonsten die ehemalige Kaufhalle und der ehemaligen Standort des Technikhauses Quelle in der Weststraße.

Eine besondere Herausforderung für die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirk Mitte ergibt sich aus der nahezu vollständigen Neuausrichtung des Bahnhofsquartiers. Dieses war in den 60er bis 90er-Jahren Standort mehrerer großer Kauf- und Warenhäuser und gehörte mit der Fußgängerzone Bahnhofstraße zu den stärksten Lagen der Hammer Innenstadt. Trotz der erheblichen öffentlichen Investitionen in Verkehrsinfrastruktur (Bahnhof/ZOB) und Maßnahmen des Stadtumbaus (Heinrich-von-Kleist-Forum) konnte der Bedeutungsverlust dieses Quartiers als Einzelhandelsstandort nach dem schon erfolgten Wegfall bzw. der Verlagerung mehrerer größerer Anbieter (Horten, Saturn, ab Anfang 2010 C & A) bislang nicht kompensiert werden. Entsprechend konnten auch für mehrere größere Ladenlokale – darunter insbesondere die ehemalige Kaufhalle – bislang keine angemessenen Nachnutzungen gefunden werden.

Nicht bewältigt ist auch die seit der Errichtung des „Allee-Centers“ – eines Einkaufszentrums der ECE – angestrebte funktionale Anbindung dieses Schwerpunktes an die Fußgängerzone der Weststraße. Trotz ihrer Lage an frequenzstarken Verbindungswegen zwischen diesen Teilberei-

chen konnte weder die „Ritter-Passage“ noch die „City-Galerie“ bislang eine ausreichende Eigenattraktivität aufbauen.

Tabelle 12: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Innenstadt von Hamm nach Warengruppen

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	5.180	8,3	27,5	11,1
Schnittblumen	330	0,5	1,7	0,7
Tierfutter / Heimtierzubehör	70	0,1	0,2	0,1
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2.620	4,2	10,0	4,0
Pharmazeut., mediz. und orthopäd. Artikel	1.000	1,6	31,5	12,7
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.540	5,7	17,7	7,1
Bekleidung / Wäsche	22.490	36,2	67,0	26,9
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	5.830	9,4	13,5	5,4
Baumarktsortiment	385	0,6	1,2	0,4
Pflanzen / Gartenbedarf	80	0,1	0,0	0,0
GPK / Haushaltsgegenstände	2.715	4,4	3,8	1,5
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2.065	3,2	9,1	3,5
Sportartikel	2.575	4,1	5,2	2,1
Fahrräder	115	0,2	0,2	0,1
Camping	100	0,2	0,1	0,0
Gardinen / Stoffe / Sicht-, Sonnenschutz	400	0,6	0,5	0,2
Teppiche	180	0,3	0,2	0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	920	1,5	1,2	0,5
Bettwaren	225	0,4	0,4	0,2
Möbel (incl. Büro-, Bad-, Gartenmöbel)	905	1,5	1,0	0,4
Lampen / Leuchten	-	-	-	-
Elektrogeräte	2.715	4	9	3
Unterhaltungselektronik / PC / Telekommunikation	4.050	6,5	31,1	12,5
Foto / Optik / Akustik	1.500	2,4	9,4	3,8
Uhren / Schmuck	910	1,5	5,5	2,2
Kunstgegenstände / Bilder / Briefmarken / Münzen	1.310	2,1	2,0	0,8
Sonst. Verkaufsflächen (v.a. „Aktionsflächen“ Discounter)	-	-	-	-
Hauptzentrum City Hamm gesamt	**62.210**	**100,0**	**248,7**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

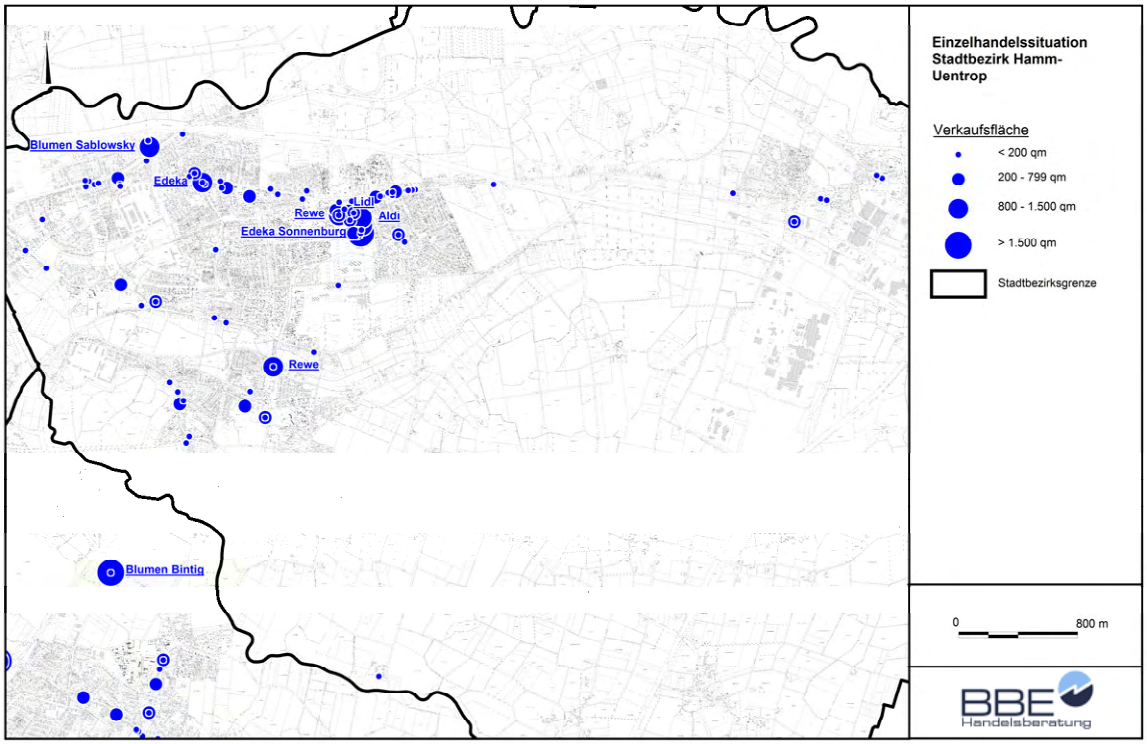
3.4.2 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Uentrop

Der Stadtbezirk Uentrop hatte am 31.12.2008 insgesamt rd. 27.960 Einwohner, die sich im Schwerpunkt auf den nahezu geschlossenen Siedlungsbereich mit den Stadtteilen Mark, Werries und Braam-Ostwennemar konzentrieren: Hier leben allein rd. 21.000 Menschen. Hinzu kommt der im äußersten Osten der Stadt Hamm gelegene Stadtteil Uentrop mit rd. 6.900 Einwohnern, die sich über einen relativ großen, teilweise ländlich geprägten Raum verteilen.

In weiten Teilen des Stadtbezirkes findet sich geschlossene Wohnbebauung, dabei dominieren freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhausstrukturen.

Die nachfolgende Karte zeigt eine starke Konzentration der Einzelhandelsangebote im Stadtbezirk auf den Bereich Werries.

Abbildung 29: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Uentrop



Quelle: eigene Abbildung

Die vorhandenen Angebotsstrukturen werden von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren sowie Apotheken bestimmt. Sie umfassen gut die Hälfte der insgesamt rd. 22.000 qm VKF Verkaufsflächen und sind für nahezu drei Viertel des Gesamtumsatzes in Höhe von rd. 95 Mio. € verantwortlich.

Tabelle 13: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Uentrop

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	9.834	44,2	50,4	52,8
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	2.067	9,3	19,5	20,5
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	1.622	7,3	4,4	4,6
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	4.667	21,0	15,5	16,2
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	3.824	17,2	5,1	5,3
sonstige Sortimente	210	0,9	0,5	0,5
Stadtbezirk Hamm-Uentrop gesamt	**22.224**	**100**	**95,3**	**100**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bezogen auf die Einwohnerzahl des Stadtbezirkes ergibt sich mit rd. 0,35 qm VKF je Ew. eine leicht unter dem Schnitt der Stadt Hamm (0,39 qm VKF je Ew.) liegende Ausstattung mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel.

Das **Stadtbezirkszentrum Uentrop** ist als „Neue Mitte“ in den 80er-Jahren an der Moritz-Bacharach-Straße/Ostwennemarstraße im Stadtteil Werries entstanden und im Jahr 2007 erheblich erweitert worden. Um einen weitgehend als Parkfläche genutzten Platz befinden sich hier mehrere Lebensmittelmärkte und eine Vielzahl kleinerer Anbieter. Wird die im Kap. 4.4.1 dargestellte und begründete räumliche Abgrenzung zugrunde gelegt, stellt sich die Struktur wie folgt dar:

- Die 32 vorhandenen Betriebe realisieren auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.800 qm einen Umsatz in Höhe von rd. 44 Mio. €.
- Leitbetriebe sind die Lebensmittel-Supermärkte Edeka (rd. 1.680 qm VKF), Rewe (rd. 1.000 qm VKF), die Discounter Lidl (rd. 1.030 qm VKF) und Aldi (rd. 900 qm VKF) sowie der Textil-Discounter Takko (rd. 670 qm VKF), der Sportfachmarkt Sport 2000 Deppenkemper (rd. 600 qm VKF), die Nonfood-Discounter Tedi (rd. 690 qm VKF) und Kodi (rd. 690 qm) sowie die Drogeriemärkte dm (rd. 570 qm VKF) und Ihr Platz (rd. 320 qm VKF).

Das in zwei Baustufen errichtete Stadtbezirkszentrum hat durch die südliche Erweiterung erheblich an Gesamtattraktivität gewonnen. Dazu hat die Errichtung des Gebäudekomplexes mit der Handball-Halle im 1. Obergeschoss sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Untergeschoss wesentlich beigetragen. Auch wurden zahlreiche neue Pkw-Stellplätze geschaffen, sodass die zuvor sehr angespannte Parksituation mittlerweile deutlich verbessert wurde.

Auch wenn die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen der erheblichen Verkaufsflächenerweiterung – auch aufgrund des zwischen dem Eigentümer und der Stadt Hamm abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages - bislang ausgeblieben sind, muss insbesondere im älteren Teilbereich mittelfristig mit strukturellen Veränderungen gerechnet werden. Da einige Handelsformate (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt), doppelt vorhanden sind und ein evtl. Wegfall der jeweils kleineren Anbieter ausschließlich den älteren Teilbereich im Norden treffen würde, könnte den kleineren Anbietern dort der „Frequenzbringer“ fehlen.

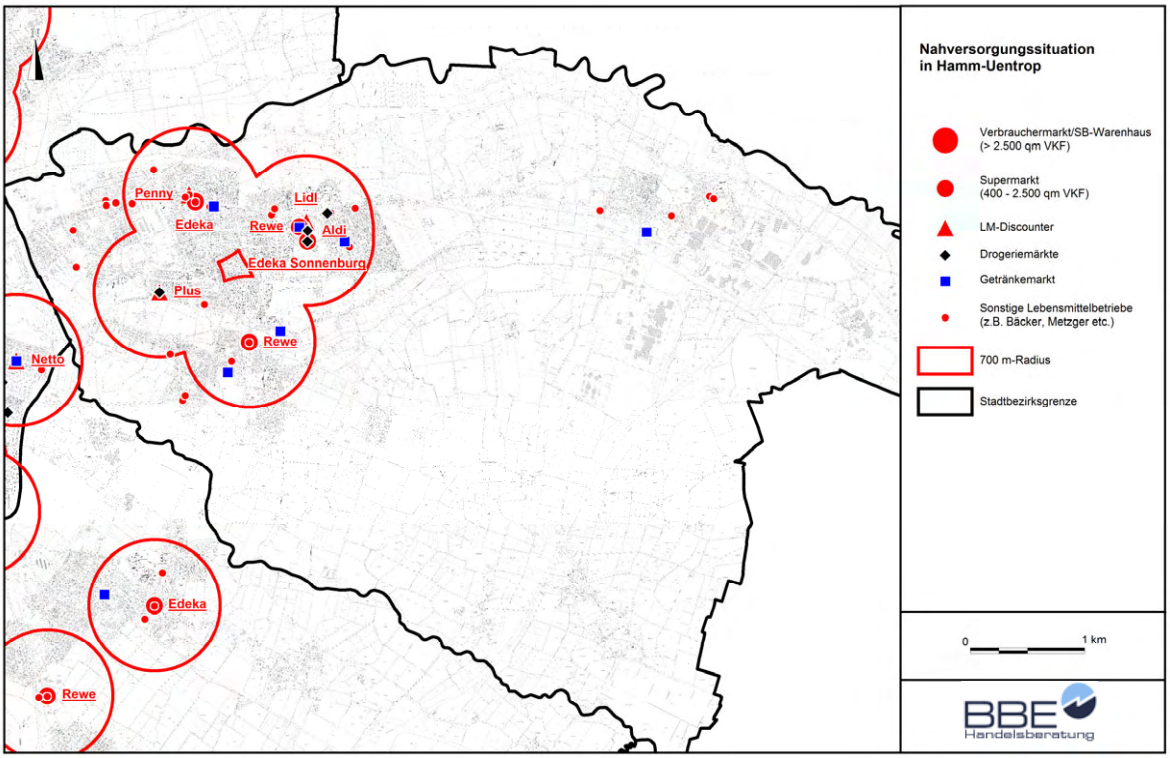
Der **Grundversorgungsstandort Alter Uentroper Weg** profitiert von seiner Lage an einer wichtigen Erschließungsachse im Hammer Osten. Beiderseits des Alten Uentroper Wegs befinden sich ein Lebensmittel-Supermarkt Edeka (rd. 990 qm VKF) und ein Discounter Penny (rd. 750 qm VKF). Der städtebaulich integrierte Standort dient der Nahversorgung, sein Einzugsgebiet überschneidet sich aber mit dem nahegelegenen Stadtbezirkszentrum.

Als weiterer der Nahversorgung dienender Standort ist der Rewe Supermarkt (rd. 900 qm VKF) in **Braam-Ostwennemar** einzustufen. Trotz seiner Solitärlage bietet er an einem städtebaulich integrierten Standort für die Bevölkerung des Stadtteiles Braam-Ostwennemar ein zentrales, von vielen auch fußläufig erreichbares Angebot.

Schließlich befinden sich im Stadtbezirk Uentrop einige spezialisierte **Fachmärkte** wie insbesondere Blumen Sablowski (rd. 1.350 qm VKF) an der Lippestraße, Fliesen Titan (rd. 890 qm VKF) am Alten Uentroper Weg sowie das Einrichtungshaus Wagner an der Soester Straße (rd. 400 qm VKF).

Die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk ist insgesamt als gut zu bezeichnen. In einem großen Teil der Wohngebiete bietet sich die Möglichkeit, einen größeren der Nahversorgung dienenden Anbieter innerhalb von max. 700 Meter Luftlinie zu erreichen.

Abbildung 30: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Uentrop



Quelle: eigene Abbildung

Ein relativ kleiner Teil der Bevölkerung kann keinen der größeren, der Nahversorgung dienenden Anbieter erreichen. Nach diesem Kriterium sind v.a. folgende Bereiche als schlecht versorgt einzustufen:

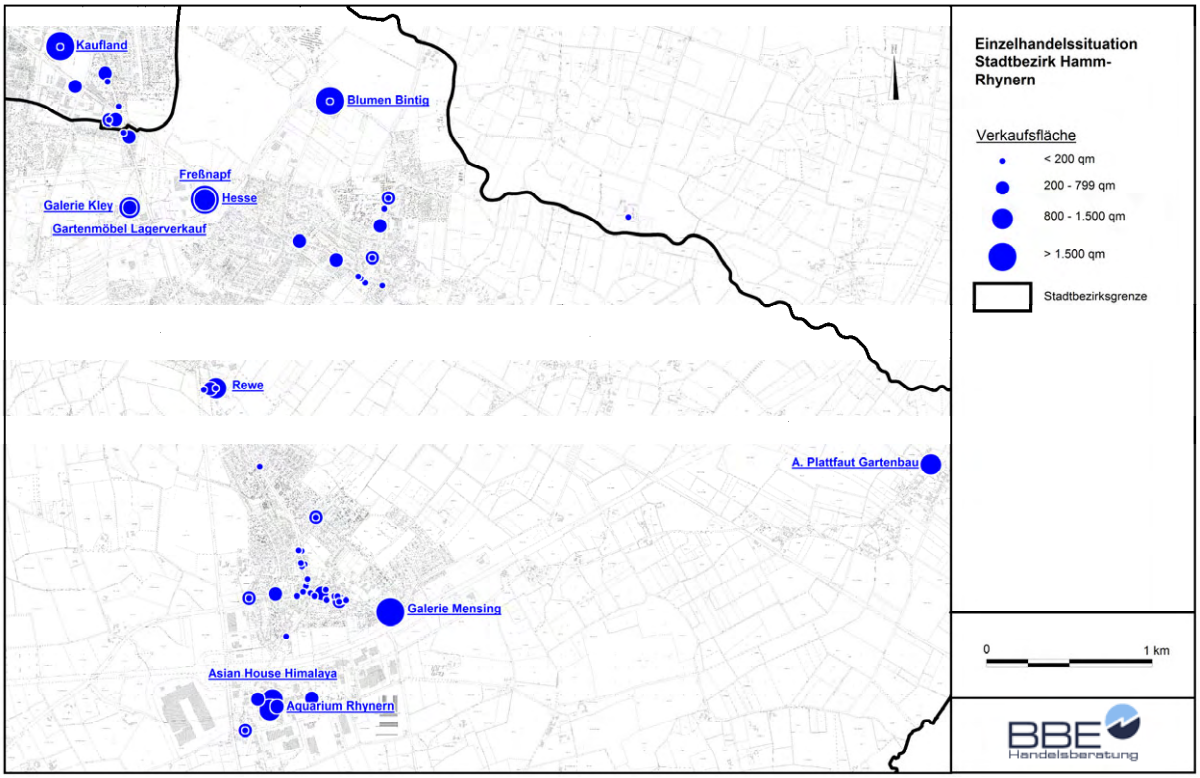
- Stadtteil Uentrop
- Dörfliche Strukturen im Südosten (Vöckinghausen, Frielinghausen, Norddinker, Geithe)
- Bereich Ostenallee/Soester Straße

3.4.3 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Rhynern

Der Stadtbezirk Ryhnern liegt im Süden des Hammer Stadtgebietes und grenzt sowohl an die Stadt Welver als auch an das Mittelzentrum Werl an. Zum 31.12.2008 wohnen rd. 18.800 Personen im Stadtbezirk Rhynern, die sich v.a. auf die Siedlungskörper von Rhynern (rd. 5.100 Ew.) und Westtünnen/Berge (rd. 8.900 Ew.) konzentrieren. In diesem eher ländlich geprägten Stadtbezirk befinden sich zudem eine Vielzahl an kleineren Siedlungen mit z.T. nur wenigen hundert Einwohnern.

Der nachfolgenden Karte ist zu entnehmen, dass der Einzelhandel ebenfalls hauptsächlich den beiden Siedlungsschwerpunkten zugeordnet werden kann. Lediglich der Rewe Supermarkt am Heideweg liegt zwischen den Siedlungskörpern und kann als sog. „Scharnierstandort“ bezeichnet werden.

Abbildung 31: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Rhynern



Quelle: eigene Abbildung

Durch das vorhanden Gartencenter Hesse an der Kampshege (rd. 12.500 qm VKF) sowie dem Blumencenter Bintig am Unteren Heideweg (rd. 4.500 qm VKF) liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbezirk mit über 50 % bzw. einer Verkaufsfläche von rd. 18.400 qm im Segment

Baumarkt/Gartencenter/Möbel. Aufgrund der geringen Flächenleistungen werden hier allerdings trotz der enormen Flächendimensionierung gerade einmal rd. 17 % des Umsatzes erzielt.

Das Gros der getätigten Einzelhandelsumsätze wird im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet, das zusammen mit dem Segment Drogerie, Parfümerie, Apotheken knapp die Hälfte des Gesamtumsatzes von rd. 69 Mio. € des Stadtbezirkes auf sich vereinigt. Der zentrenrelevante Bereich von Bekleidung und Schuhe spielt sowohl hinsichtlich der vorhandenen Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes keine Rolle.

Tabelle 14: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Rhynern

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	5.365	15,5	27,2	39,5
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	623	1,8	6,4	9,2
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	768	2,2	2,3	3,3
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	8.575	24,7	20,2	29,4
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	18.401	53,1	11,4	16,6
sonstige Sortimente	936	2,7	1,3	1,9
Stadtbezirk Hamm-Rhynern gesamt	**34.668**	**100,0**	**68,8**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das **Stadtbezirkszentrum Rhynern** befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortsmitte des gleichnamigen Siedlungskörpers. Wird die im Kap. 4.4.2 dargestellte Abgrenzung zugrunde gelegt, so stellt sich die Einzelhandelssituation wie folgt dar:

- Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 23 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.480 qm, von denen rd. 1.200 qm auf Nahrungs- und Genussmittel, rd. 320 qm auf Bekleidung/Wäsche sowie rd. 190 qm auf Drogerie/Parfümerie entfallen.

- Insgesamt wird innerhalb des Stadtbezirkszentrums ein Einzelhandelsumsatz von rd. 13,4 Mio. € realisiert, dessen Schwerpunkt mit rd. 50 % ebenfalls im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zu finden ist.

- Wesentliche Anbieter sind der Lebensmittel-Discounter Aldi, der TOP Getränkemarkt und der Drogeriemarkt Schlecker sowie einige kleine, auch zentrenrelevante Fachgeschäfte.

Neben den bereits erwähnten Garten- bzw. Blumencentern befinden sich in dem südlich der Bundesautobahn A2 gelegenen Gewerbepark Rhynern mehrere z.T. großflächige Betriebe, darunter bspw. das auf asiatische Lebensmittel spezialisierte „Asian House Himalaya“ mit einer Verkaufs-

fläche von rd. 1.200 qm sowie das „Aquarium Rhynern“, ein auf Lebendfische spezialisiertes Zoofachgeschäft. Des Weiteren befindet sich die Zentrale der Galerie Mensing in der Ostendorfstraße , wo auf einer Ausstellungsfläche von rd. 2.000 qm Kunstwerke aller Art präsentiert werden.

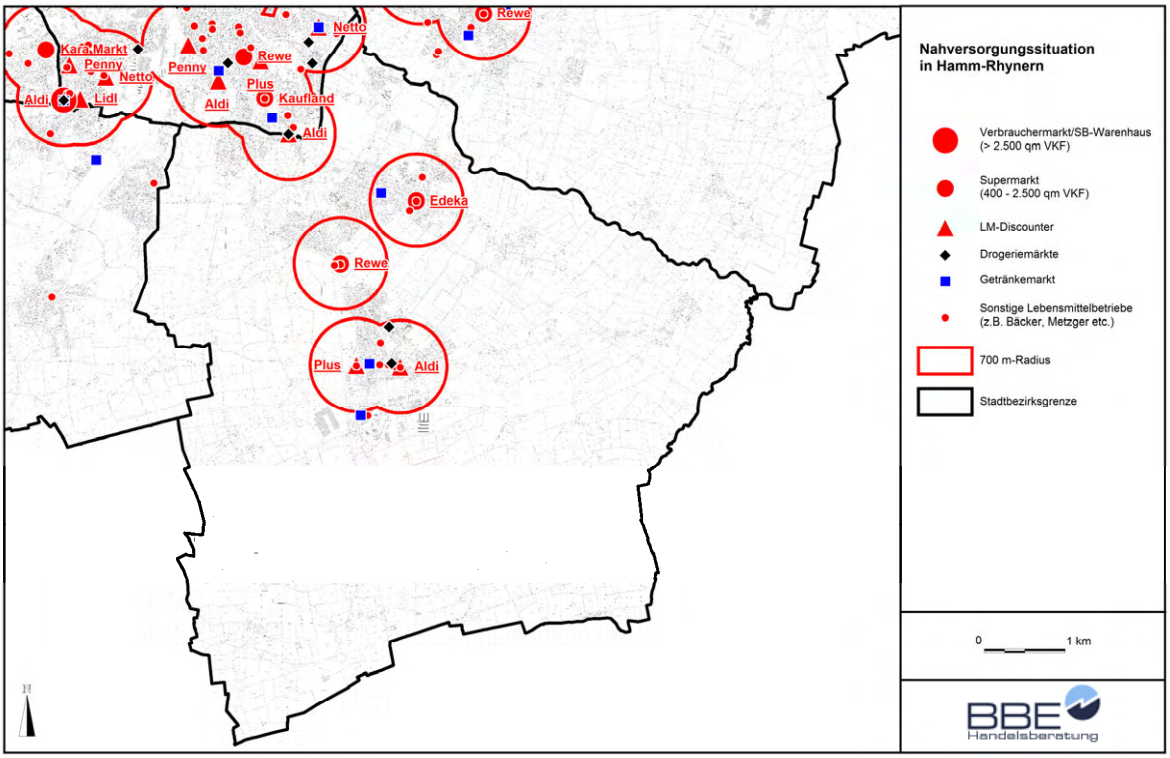
In der Ortschaft Westtünnen entlang der Von-Thünen-Straße sowie der davon abzweigenden Dambergstraße ist darüber hinaus eine gewisse Einzelhandelsverdichtung feststellbar. Mit Abstand wichtigster Betrieb ist hier der rd. 690 qm große Edeka Supermarkt an der Dambergstraße.

Zusätzlich zu den beiden städtebaulich integrierten Anbietern Aldi (Rhynern) und Edeka (Westtünnen) verfügt der Stadtbezirk über zwei weitere Lebensmittelanbieter, die allerdings über eine lediglich teilintegrierte Lage innerhalb des Siedlungsgefüges verfügen: Zum einen handelt es sich hierbei um den bereits erwähnten Rewe-Supermarkt am Heideweg, zum anderen um einen rd. 800 qm großen Plus Discountmarkt an der Unnaer Straße in Rhynern. Der Rewe Supermarkt stellt dabei trotz seiner nur teilintegrierten Lage den bedeutendsten Nahversorger in Rhynern-Berge dar und übernimmt demzufolge auch Grundversorgungsfunktion für diesen Siedlungsbereich.

Mit einer Arealitätskennziffer von 0,29 qm je Einwohner ergibt sich eine merklich unterhalb des Hammer Durchschnitts liegende Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel.

Neben der in den peripher gelegenen Ortschaften lebenden Bevölkerung können v.a. die Einwohner des zentral gelegenen Siedlungsbereiches von Berge/Westtünnen keinen größeren, der Nahversorgung dienenden Anbieter fußläufig innerhalb eines 700 Meter-Radius erreichen.

Abbildung 32: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Rhynern



Quelle: eigene Abbildung

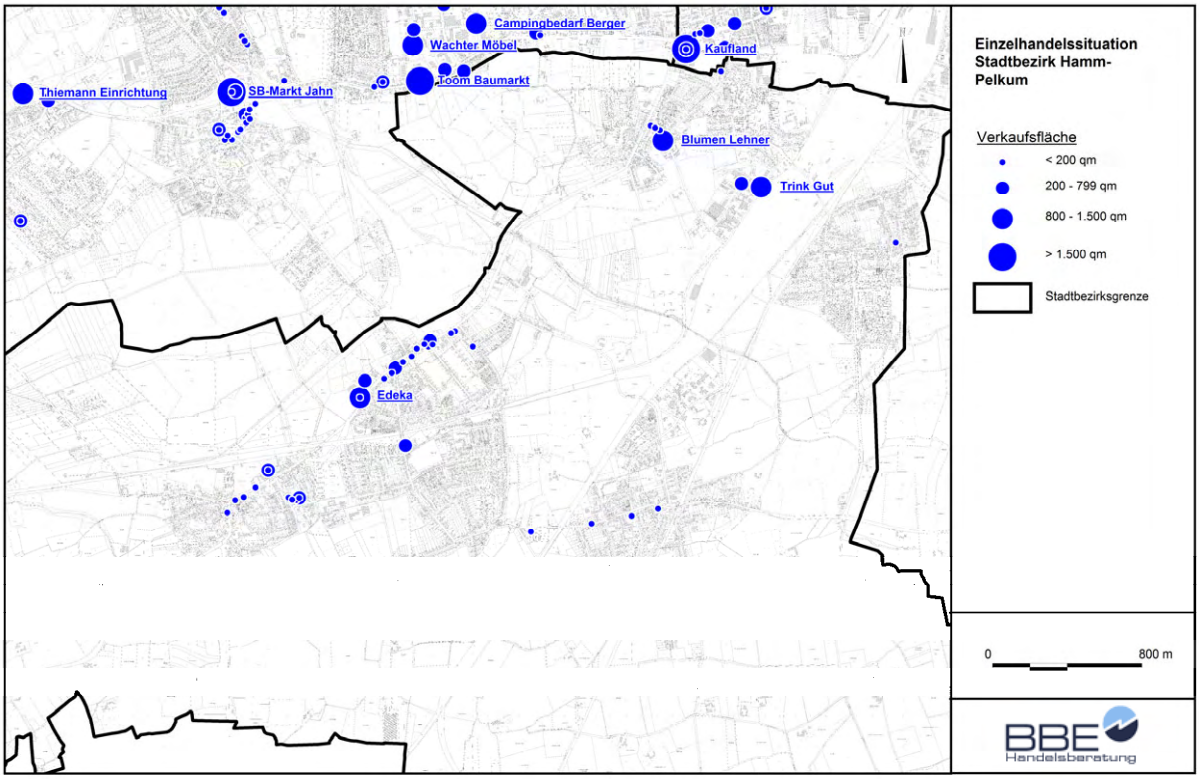
3.4.4 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Pelkum

Der Stadtbezirk Pelkum liegt im Südwesten der Stadt Hamm und besteht vornehmlich aus den fünf Ortschaften Daberg, Lohauser Holz, Selmigerheide, Wiescherhöfen und Pelkum – in weiten Teilen ist er maßgeblich von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Insgesamt leben zum 31.12.2008 rd. 18.700 Personen im Stadtbezirk Pelkum.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich maßgeblich auf den Ortsteil Wiescherhöfen, wo sich entlang der Kamener Straße neben mehreren Lebensmittelanbietern (z.B. Edeka, Aldi, Netto) auch eine Vielzahl kleinerer Anbieter etabliert haben.

Der Stadtbezirk ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.300 qm der Stadtbezirk mit der geringsten Verkaufsflächenausstattung. Dies drückt sich ebenfalls in einer pro Kopf Flächenausstattung von 0,44 qm aus – die Gesamtstadt hat dagegen eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,56 qm je Einwohner.

Abbildung 33: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Pelkum



Quelle: eigene Abbildung

Eindeutiger Verkaufsflächenschwerpunkt ist das Segment Nahrungs- und Genussmittel, das mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.400 qm etwa 52 % der insgesamt vorhandenen Fläche stellt. Entsprechend wird auch der Großteil (61 %) des Gesamtumsatzes in Höhe von rd. 36 Mio. € in diesem Bereich erwirtschaftet.

Tabelle 15: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Pelkum

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	4.364	52,4	21,9	60,8
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	590	7,1	6,1	17,0
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	152	1,8	0,4	1,2
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	1.811	21,8	5,6	15,6
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	1.341	16,1	1,8	5,0
sonstige Sortimente	67	0,8	0,1	0,3
Stadtbezirk Hamm-Pelkum gesamt	**8.325**	**100,0**	**36,0**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Maßgeblicher Einzelhandelsschwerpunkt ist das im Bereich Pelkum-Wiescherhöfen liegende **Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen**, das sich vornehmlich entlang der Kamener Straße erstreckt.

Mit der Realisierung des Standortverbundes von Edeka Supermarkt (rd. 1.400 qm) und Aldi Discountmarkt (rd. 800 qm) wurde der natürlich gewachsene Bereich (entspricht in etwa dem Abschnitt der Kamener Straße zwischen De-Wendel und Große Werlstraße) weiter in Richtung Westen ausgedehnt. Wird die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung zugrunde gelegt, stellt sich die vorhandene Angebotsstruktur folgendermaßen dar:

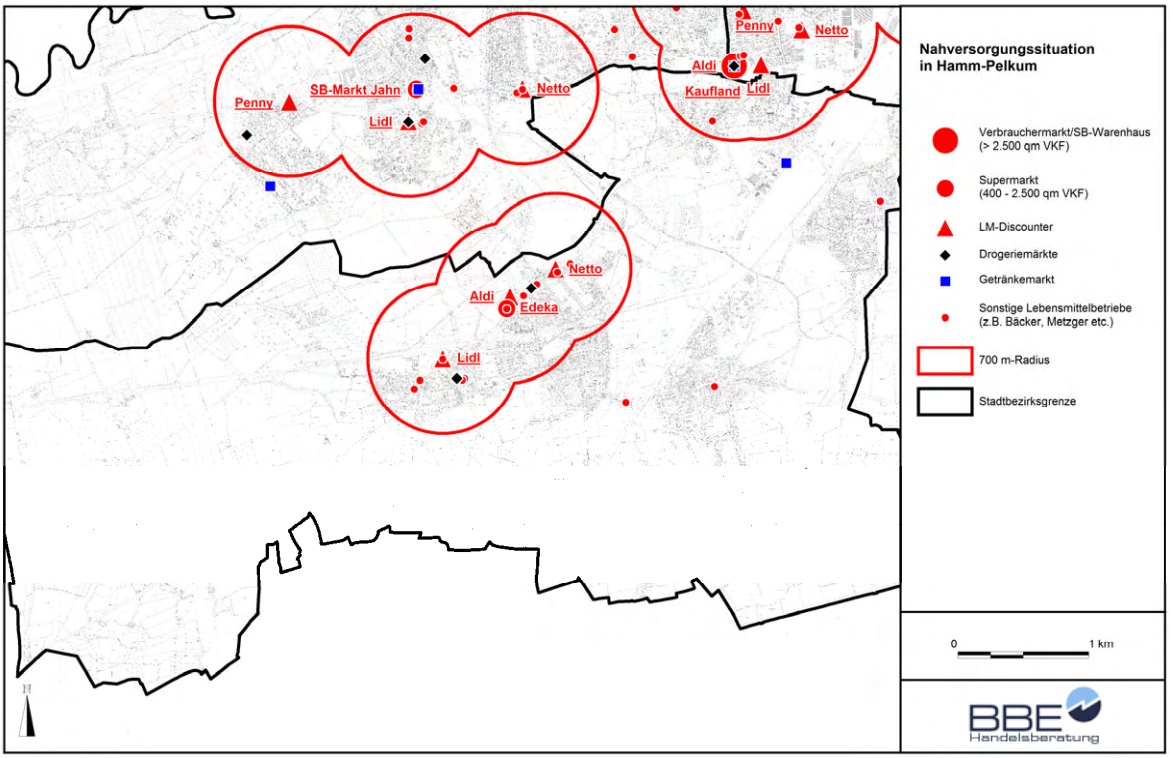
- Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 14 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.490 qm, darunter rd. 2.520 qm Nahrungs- und Genussmittel und rd. 280 qm Drogerie/Parfümerie.
- Auffällige Leerstände sind in diesem Bereich nicht vorhanden.
- Wesentliche Anbieter sind neben dem Supermarkt Edeka und den Discountern Aldi und Netto ein türkischer Lebensmittelmarkt, eine Drogeriemarkt Schlecker und mehrere kleinteilige Geschäfte.

Daneben befindet sich im benachbarten Ortsteil Pelkum der **Grundversorgungsstandort Alt-Pelkum**, der vor allem durch den dort vorhandenen Lidl Discountmarkt sowie das Einzelhandelsangebot am Pelkumer Platz bestimmt wird. Dort sind neben einem Schlecker Drogeriemarkt und einem Sonderpostenanbieter (in der ehemaligen Edeka- Immobile) noch eine Apotheke und eine Bäckerei ansässig. Mit einem Gesamtverkaufsflächenbestand von rd. 1.470 qm, darunter rd. 920 qm in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, fällt die vorhandene Verkaufsfläche somit deutlich geringer als im benachbarten Ortsteil Wiescherhöfen (s.o.) aus.

Im **Grundversorgungsstandort Lohauserholz** wird durch den dort ansässigen „Dies und mehr"-Nachbarschaftsladen ein wichtiger Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geleistet.

Darüber hinaus sind keine weiteren der Nahversorgung dienender Standorte im Stadtbezirk vorhanden. Während Teile von Daberg noch durch das entsprechende Lebensmittelangebot im Bereich Wilhelmstraße mitversorgt werden, kann im Ortsteil Selmigerheide keine fußläufige Nahversorgung erreicht werden.

Abbildung 34: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Pelkum



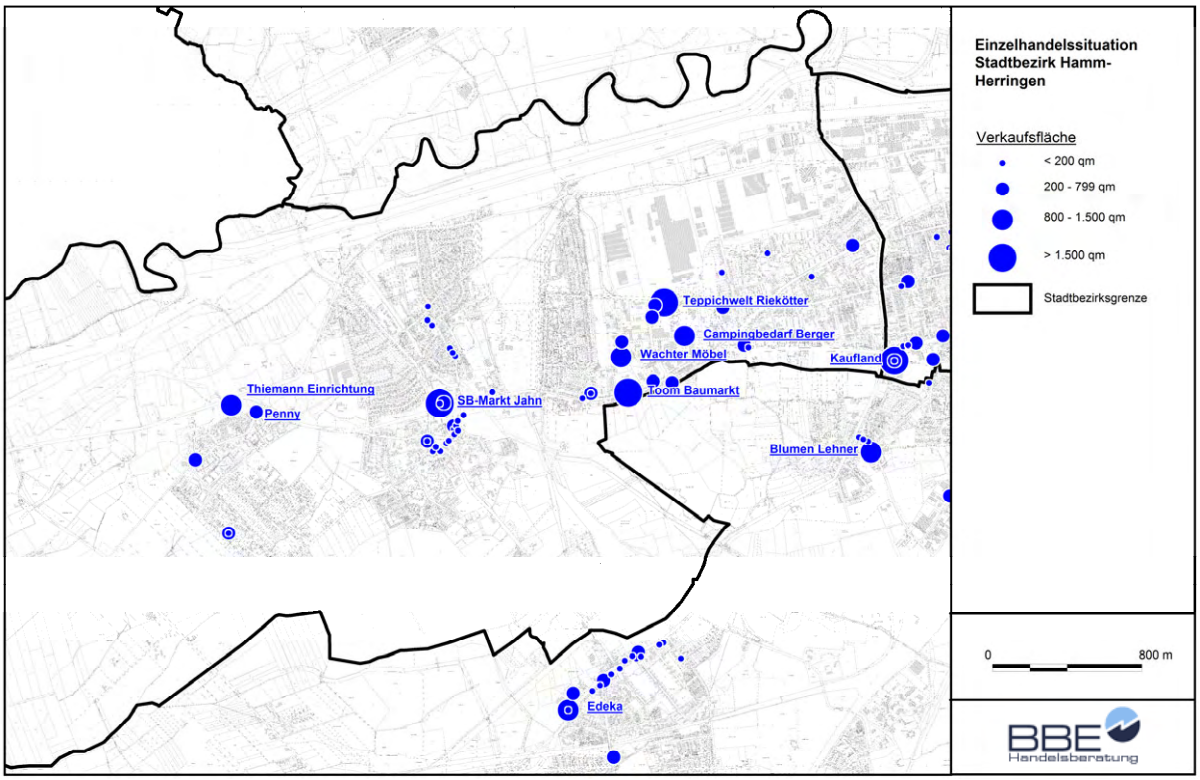
Quelle: eigene Abbildung

3.4.5 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Herringen

Der Stadtbezirk Herringen schließt sich westlich an den Stadtbezirk Hamm-Mitte an und grenzt im Westen an die Nachbarstadt Bergkamen. Zum 31.12.2008 verfügt der Stadtbezirk über eine Bevölkerung von rd. 21.000 Einwohnern. Siedlungsschwerpunkte sind zum einen die z.T. durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägten, hochverdichteten Siedlungsbereiche im Osten, die städtebaulich eher dem Stadtbezirk Mitte zuzuordnen sind, sowie die beiden, lediglich durch die Dortmunder Straße getrennten, Siedlungskörper von Herringen bzw. Nordherringen.

Der nachfolgenden Karte ist eine starke Konzentration der Einzelhandelsangebote auf zwei Bereiche zu entnehmen. Zum einen handelt es sich hierbei um die gewachsene Ortsmitte im Bereich des Marktplatzes von Herringen. Daneben kann eine hohe Flächenkonzentration im Bereich des Fachmarktstandortes Dortmunder Straße bzw. des Gewerbegebietes Schieferstraße festgestellt werden.

Abbildung 35: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Herringen



Quelle: eigene Abbildung

Aufgrund einiger großflächiger Anbieter aus den Bereichen Bau- und Gartenmarkt (z.B. Toom Baumarkt) sowie Möbel (z.B. Möbel Wachter) entfallen mit rd. 46 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes das Gros der Flächen auf diese nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Rd. 5.100 qm bzw. rd. 22 % entfallen auf die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel, in der mit rd. 25 Mio. € knapp 40 % des gesamt erzielten Einzelhandelsumsatzes generiert werden.

Tabelle 16: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Herringen

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	5.135	21,7	25,5	39,5
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	852	3,6	5,5	8,5
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	255	1,1	0,8	1,2
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	4.959	21,0	11,8	18,3
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	10.798	45,7	16,1	24,9
sonstige Sortimente	1.640	6,9	4,9	7,6
Stadtbezirk Hamm-Herringen gesamt	**23.639**	**100,0**	**64,6**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das **Stadtbezirkszentrum Herringen** erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich um den Herringer Markt und schließt den nördlich gelegenen Verbrauchermarkt Jahns mit ein. Bezogen auf die in Kapitel 4.4.4 vorgeschlagene Abgrenzung stellt sich die Angebotstruktur innerhalb des Zentrums wie folgt dar:

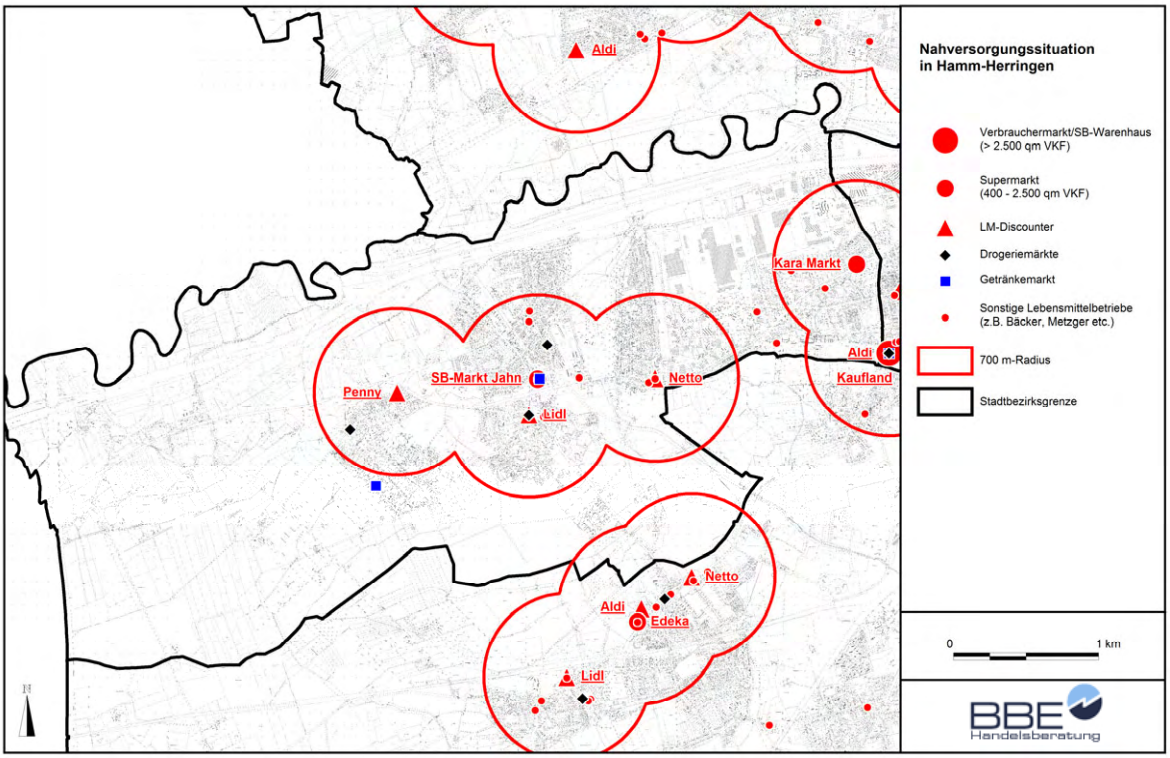
- Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 25 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.530 qm, darunter rd. 2.340 qm Nahrungs- und Genussmittel, rd. 300 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 230 qm Drogerie/Parfümerie und rd. 750 qm Gartenbedarf.

- Es gibt keine nennenswerten Leerstände, die die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen würden.

- Wesentliche Anbieter sind der Verbrauchermarkt Jahns inklusive des dazugehörigen Getränkemarktes, der zentral gelegene Lebensmittel-Discounter Lidl und der auf Gartenbedarf spezialisierte Anbieter Denninghaus, daneben der Discounter Kik, der Drogeriemarkt Schlecker und einige kleine, z.T. sehr kompetente Fachgeschäfte.

Darüber hinaus verfügt der Stadtbezirk im Bereich des Gewerbegebietes Schieferstraße über ein großes Angebot zumeist nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Das Gesamtbild prägen v.a. der Toom Baumarkt an der Dortmunder Straße (rd. 6.400 qm VKF), Teppichwelt Riekötter (rd. 2.000 qm VKF) an der Lange Straße sowie mehrere z.T. spezialisierte Möbelanbieter (bspw. Reddy Küchen, Möbel Wachter). Daneben befinden sich weitere Fachmärkte in diesem Bereich (z.B. Fressnapf, ATU, Polo etc.).

Abbildung 36: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm - Herringen



Quelle: eigene Abbildung

Für große Teile der im westlich gelegenen Siedlungsbereich Herringer Heide lebenden Bevölkerung bietet der an der Dortmunder Straße ansässige Penny Discountmarkt trotz seiner teilintegrierten Lage ein fußläufig erreichbares Angebot. Gleiches gilt auch für den Netto Markt im Bereich Isenbecker Hof.

Darüber hinaus besteht über den im Osten des Stadtbezirks befindlichen türkischen Kara Supermarkt an der Dortmunder Straße auch für die dort lebende Bevölkerung die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.

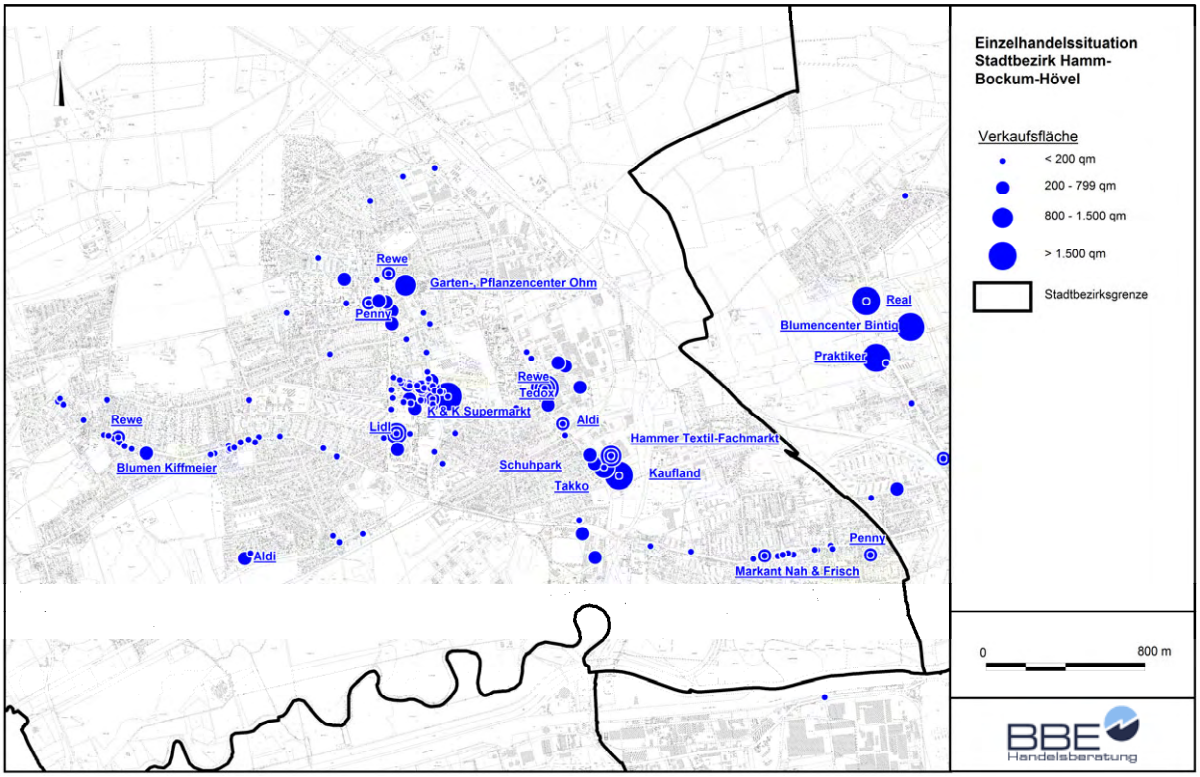
Die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk ist somit insgesamt als gut zu bezeichnen. Ein großer Teil der Bevölkerung kann innerhalb von max. 700 Meter Luftlinie einen größeren, der Nahversorgung dienenden, Anbieter aufsuchen.

Allerdings hat sich die Nahversorgungssituation für den Bereich Nordherringen nach der Schließung der ehemals dort vorhandenen Plus-Filiale merklich verschlechtert. Hier sowie im Kreuzungsbereich von Dortmunder Straße und Herringer Weg ist die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 700 Metern nicht (länger) gewährleistet.

3.4.6 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm - Bockum-Hövel

Der Stadtbezirk Bockum-Hövel besitzt zum 31.12.2008 insgesamt rd. 35.100 Einwohner, die sich fast ausschließlich auf die geschlossenen Siedlungsbereiche der beiden zusammengewachsenen Stadtteile Bockum und Hövel konzentrieren. Damit stellt Bockum-Hövel den bevölkerungsreichsten Stadtbezirk von Hamm dar.

Abbildung 37: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Bockum-Hövel



Quelle: eigene Abbildung

Der vorstehenden Karte ist eine starke Konzentration der Einzelhandelsangebote auf die Bereiche Fachmarktstandort Römerstraße sowie Stadtbezirkszentrum zu entnehmen. Darüber hinaus gibt es allerdings noch weitere Einzelhandelsverdichtungen, die aber in der (Flächen-) Dimensionierung deutlich hinter den beiden Vorgenannten zurückbleiben.

Aufgrund der Präsenz mehrerer leistungsfähiger Lebensmittelanbieter, u.a. Kaufland Verbrauchermarkt, K&K Supermarkt, drei Rewe Supermärkte sowie einer Vielzahl an Lebensmitteldiscountern, wird die vorgehaltene Angebotsstruktur sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes maßgeblich von der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel bestimmt. Insgesamt entfallen rd. 15.500 qm VKF bzw. rd. 40 % des Gesamtverkaufsflächenbe-

standes auf diese Warengruppe, die zudem für rd. 50 % des Umsatzes verantwortlich ist. Wird der ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimentsbereich Drogerie, Parfümerie, Apotheken hinzugerechnet entfällt sogar eine Umsatzleistung von rd. 97 Mio. € bzw. gut 65 % des insgesamt im Stadtbezirk erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Tabelle 17: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	15.546	40,3	74,4	50,3
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	2.085	5,4	23,0	15,6
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	3.712	9,6	9,8	6,6
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	8.678	22,5	22,6	15,2
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	6.779	17,6	12,0	8,1
sonstige Sortimente	1.789	4,6	6,1	4,1
Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel gesamt	**38.589**	**100,0**	**147,9**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das **Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel** wird maßgeblich durch die Einzelhandelssituation des Platzbereiches im Süden (Parkplatz/Marktplatz; Rathaus-Center), der Oswaldstraße im Norden sowie der in diesem Bereich querenden Hohenhövelerstraße bestimmt. In weiten Teilen ist hier ein geschlossener Geschäftsbesatz festzustellen. Die Einzelhandelsstruktur innerhalb des Stadtbezirkszentrums (zu Grunde liegende Abgrenzung siehe Kapitel 4.4.5) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Insgesamt verfügt das Stadtbezirkszentrum über einen Einzelhandelsbesatz von 53 Betrieben, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.720 qm, darunter rd. 3.230 qm Nahrungs- und Genussmittel, 1.640 qm Bekleidung/Wäsche und rd. 700 qm Drogerie/Parfümerie, einen Gesamtumsatz von rd. 43 Mio. € erwirtschaften.

- Im Rathaus-Center (Rautenstrauchstraße) und in der Marienstraße gibt es mehrere größere Leerstände, die die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen.

- Als bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind ein Supermarkt K&K und ein Discounter Lidl (im Rathaus-Center) in jeweils marktfähiger Größenordnung zu nennen, hinzu kommt ein relativ kleiner Plus-Markt. Daneben befinden sich zwei Drogeriemärkte (Ihr Platz, Schlecker) im Stadtbezirkszentrum, die die Nahversorgungsfunktion des Zentrums ergänzen.

- Darüber hinaus ist auch ein vergleichsweise hoher Besatz von Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten auszumachen, diese agieren allerdings oftmals im stark discountorientierten Preissegment (Kik, Tedi, Nkd) oder in kleinteiligen Ladenlokalen.

Die Entwicklungstendenzen der letzten Jahre im Stadtteilzentrum Bockum-Hövel waren allerdings Anlass für die Stadt Hamm, an dieser Stelle planerisch tätig zu werden. In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro “plan-lokal“ entwickelte das Stadtplanungsamt daraufhin das im März 2009 veröffentlichte „Stärkungskonzept für das Stadtteilzentrum Hamm Bockum-Hövel“. Hier werden mehrere Handlungsschwerpunkte formuliert, die die zukünftige Entwicklung des Stadtteilzentrums beinhalten. U.a. handelt es sich um Vorschläge für eine verbesserte Anbindung der vorhandenen Geschäftslagen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes oder die Bedeutung von Stadtteilmarketing bzw. der Werbegemeinschaft „IG Pro Bockum-Hövel“. Darüber hinaus wird mehrfach die Schlüsselfunktion des inzwischen zu großen Teilen leerstehenden Rathaus-Centers sowie die Notwendigkeit zur Attraktivierung bzw. Neustrukturierung dieser Immobilie hervorgehoben. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Ankündigung der Familie Haase – die bereits einen Rewe-Supermarkt in Bockum-Hövel betreibt – einen neuen Rewe-Supermarkt im Rathaus-Center zu eröffnen. Mit der Realisierung eines neuen, zentral gelegenen Supermarktes könnte die Attraktivität des gesamten Stadtteilzentrums nachhaltig gestärkt werden, so dass auch die anderen Geschäftslagen davon profitieren würden.[21]

Entlang der Römerstraße hat sich eine lose Agglomeration von verschiedenen Fachmarktkonzepten entwickelt. Innerhalb des **Fachmarktstandortes Römerstraße** können zwei Angebotsschwerpunkte ausgemacht werden. Zum einen handelt es sich um den Bereich des Kaufland Verbrauchermarktes, der in räumlicher Nähe zu einem Hammer Heimtextilienfachmarkt, einem Schuhfachmarkt (Schuhpark Fascies) sowie einem Takko Textilfachmarkt agiert. Etwas weiter nördlich hat sich um den Rewe Supermarkt ein weiterer Fachmarktstandort herausgebildet, in dem u.a. ein Tedox Fachmarkt, ein Dänisches Bettenlager sowie der Baby-Fachmarkt Pro Pänz ansässig sind.

Das **Nahversorgungszentrum „Hammer Norden“** hat sich entlang der innerstädtisch bedeutsamen Ost-West-Verbindung des Bockumer Weges herausgebildet. Sowohl am östlichen als auch am westlichen Anfangs- bzw. Endpunkt sind mit einem Markant Nah&Gut (Westen) und einer Filiale des Discounters Penny (Osten) die bedeutendsten Betriebe verstandortet. Dazwischen kann ein recht loser und zumeist kleinteiliger Einzelhandelsbesatz festgestellt werden. Die beiden Lebensmittelanbieter sind städtebaulich integriert und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die im umliegenden Siedlungskörper lebende Bevölkerung.

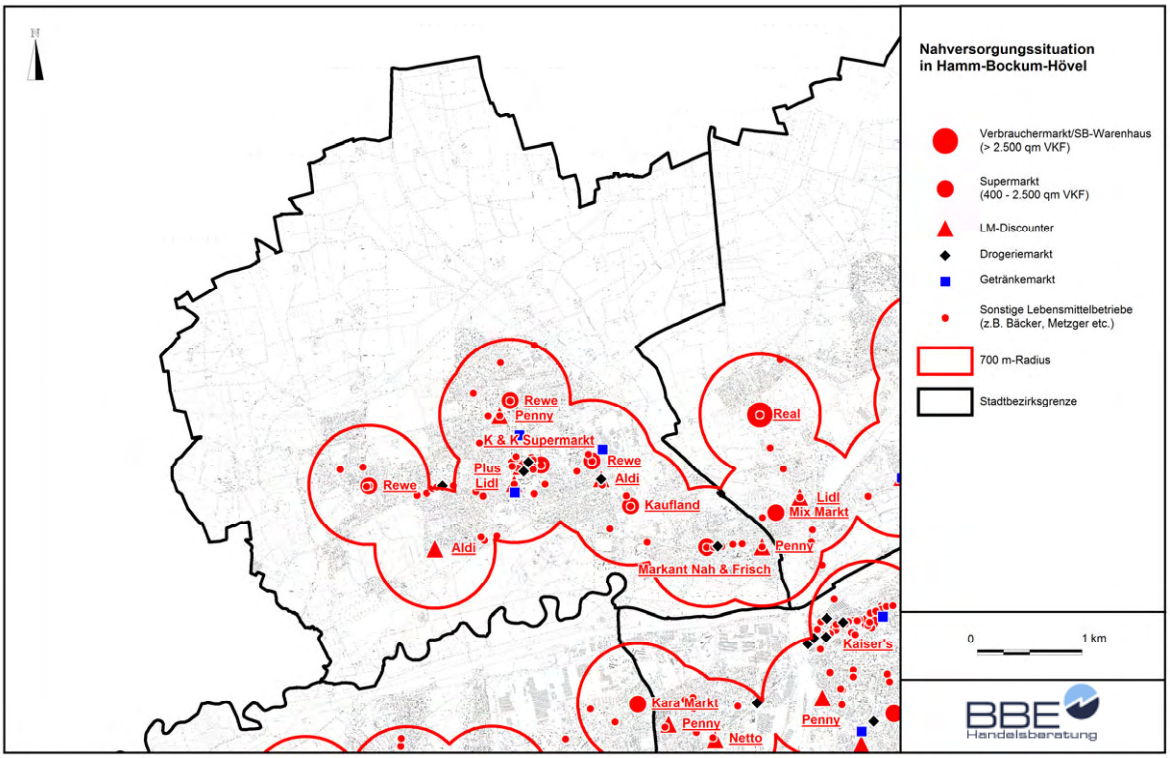
[21] Seitdem ist das Planvorhaben zur Aufwertung des Rathaus-Centers kontinuierlich weiterentwickelt und konkretisiert worden, so dass im Sommer 2010 bereits mit den baulichen Veränderungen im östlichen Teil des Rathaus-Centers begonnen werden konnte. Hier sollen durch den Abriss des bestehenden Gebäudekörpers neue Einzelhandelsflächen für einen rd. 2.000 qm großen Supermarkt, einen dm-Drogeriemarkt sowie die „Altmieter“ (u.a. kik-Textilfachmarkt, Apotheke) entstehen. Die Fertigstellung und (Wieder-)Eröffnung ist für das Frühjahr 2011 vorgesehen.

Nördlich des Stadtbezirkszentrums, im Bereich Horster Straße – Friedrich-Ebert-Straße - Erlenfeldstraße, übernimmt der **Grundversorgungsstandort Bockum-Nord** wichtige Nahversorgungsfunktionen für die dort lebende Bevölkerung. Hier befindet sich neben einem Rewe Supermarkt mit rd. 700 qm VKF zudem eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Penny.

Der **Grundversorgungsstandort Bockum-West** entlang der Hammer Straße dient aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage der Nahversorgung für die Bevölkerung des westlichen Teils von Bockum. Neben mehreren kleinen, zumeist nahversorgungsrelevanten Anbietern wird der Grundversorgungsstandort maßgeblich durch den vorhandenen Rewe Supermarkt definiert.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die insgesamt gute Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Bockum-Hövel. In einem großen Teil der Wohngebiete bietet sich für die dort lebende Bevölkerung die Möglichkeit, einen größeren, der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieter fußläufig zu erreichen – oftmals kann sogar zwischen mehreren Anbietern ausgewählt werden. Einzig die Bevölkerung im Bereich zwischen Stadtbezirkszentrum im Osten und dem Grundversorgungsstandort Bockum-West verfügt über keine Versorgungsmöglichkeit innerhalb eines 700 Meter Radius und ist somit als schlecht versorgt einzustufen.

Abbildung 38: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm – Bockum-Hövel

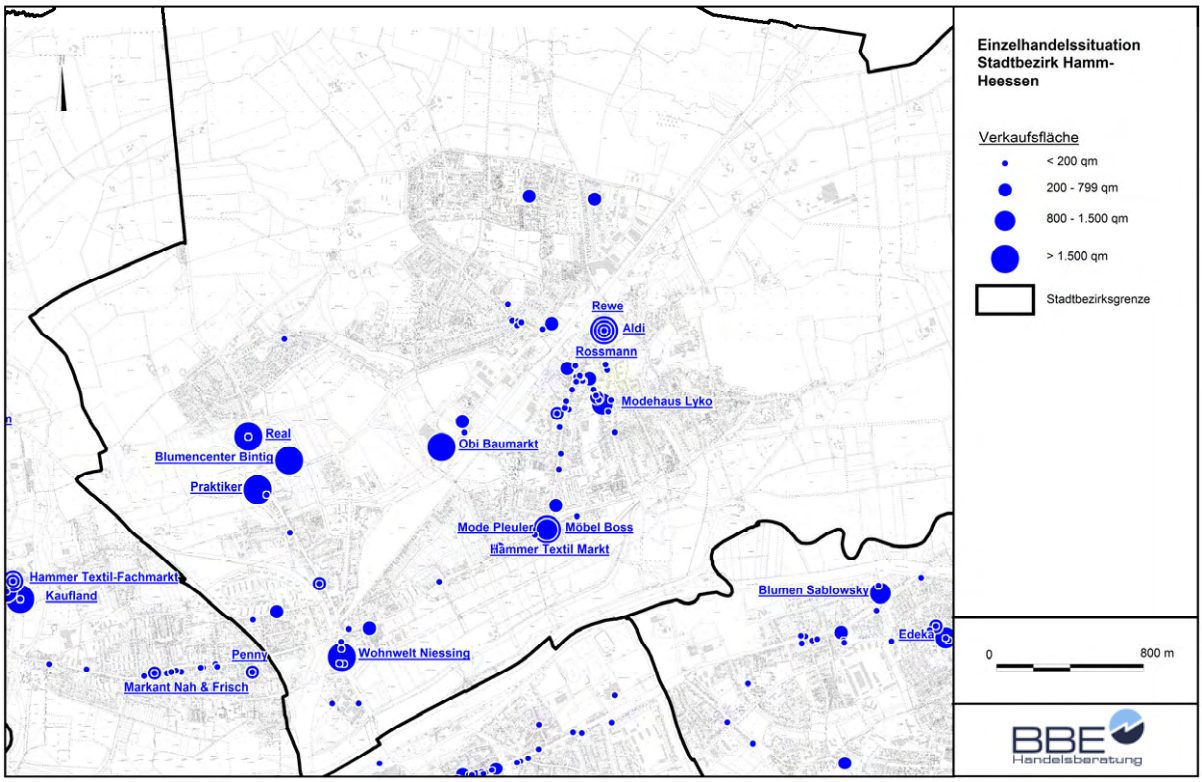


Quelle: eigene Abbildung

3.4.7 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Hamm-Heessen

Der Stadtbezirk Heessen verfügt zum 31.12.2008 über eine Einwohnerzahl von rd. 23.300 Personen, die sich vor allem auf die beiden Hauptsiedlungskörper von Heessen (rd. 6.300 Ew.) sowie Dasbeck (rd. 7.000 Ew.) konzentrieren. Daneben leben rd. 3.000 Personen im Stadtbezirk Heessen, die zusammen mit den Siedlungsbereichen im benachbarten Stadtbezirk Bockum-Hövel den „Hammer Norden“ bilden.

Abbildung 39: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Hamm - Heessen



Quelle: eigene Abbildung

Die Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk wird dominiert von einer Vielzahl großflächiger Fachmarktkonzepte, auf die das Gros des Verkaufsflächenbestandes von rd. 51.000 qm entfällt. Die größten Anbieter sind Obi Baumarkt (rd. 11.500 qm), Real SB-Warenhaus (rd. 5.700 qm), Wohnwelt Niessing (rd. 5.200 qm), Blumencenter Bintig (rd. 4.200 qm) sowie Praktiker Baumarkt (rd. 3.900 qm) und Möbel Boss (rd. 2.600 qm).

Knapp die Hälfte (rd. 25.000 qm) des Gesamtverkaufsflächenbestandes entfällt dementsprechend auch auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Bau- und Gartenmarkt bzw. Möbel. Die Waren-

gruppe der Nahrungs- und Genussmittel kann zwar nur 24 % der Verkaufsfläche auf sich vereinen, ist aber für knapp 45 % des erzielten Einzelhandelsumsatzes verantwortlich.

Der hohe Verkaufsflächenbestand spiegelt sich auch in einer deutlich überhalb der Hammer Flächenausstattung je Einwohner liegenden Kennziffer wider: Während im Stadtgebiet durchschnittlich rd. 1,56 qm VKF auf jeden Einwohner entfallen, beträgt die Pro-Kopf-Ausstattung im Stadtbezirk Heessen rd. 2,18 qm.

Tabelle 18: Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hamm-Heessen

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	qm	%	Mio. €	%
Nahrungs- und Genussmittel	12.216	24,0	59,3	44,4
Drogerie / Parfümerie / Apotheken	1.335	2,6	12,2	9,1
Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren	3.269	6,4	9,2	6,9
sonst. zentrenrelevante Leitsortimente (§ 24a LEPro)	7.861	15,4	14,5	10,9
Baumarkt/Gartencenter/Möbel	24.629	48,3	35,1	26,3
sonstige Sortimente	1.695	3,3	3,2	2,4
Stadtbezirk Hamm-Heessen gesamt	**51.005**	**100,0**	**133,5**	**100,0**

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Das **Stadtbezirkszentrum Heessen** erstreckt sich über Teile der Ahlener Straße, der Amtstraße, dem Heessener Marktplatz sowie der Kleinen Amtsstraße. Wird die in Kapitel 4.4.6 vorgeschlagene Abgrenzung zu Grunde gelegt, ist die vorgefundene Besatzstruktur wie folgt zu beschreiben:

- Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 39 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.470 qm, darunter rd. 3.650 qm Nahrungs- und Genussmittel, rd. 1.750 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 750 qm Drogerie/Parfümerie und rd. 430 qm Hausrat/Glas, Porzellan, Keramik.

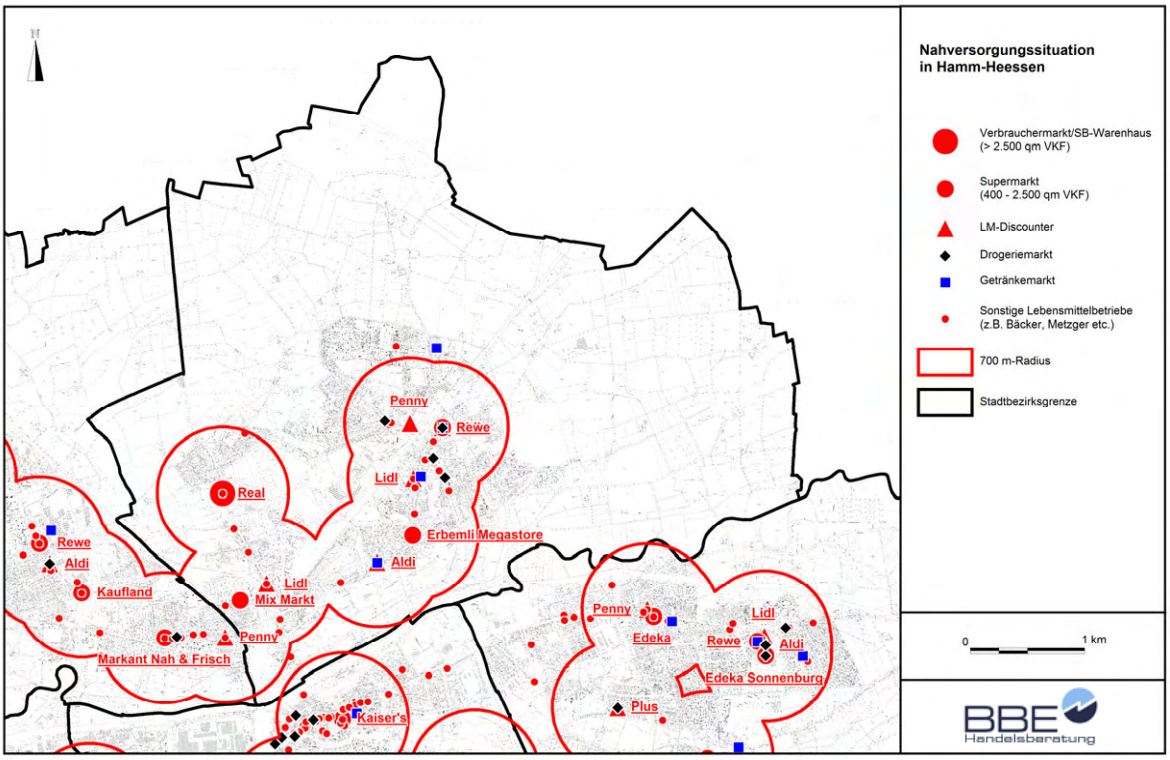
- Wesentliche Anbieter sind der Supermarkt Rewe, die Lebensmittel-Discounter Aldi und Lidl sowie das Modehaus Lyko, der Drogeriemarkt Rossmann, der Textil-Discounter Kik und das Haushaltsgeschäft Rühl am Markt. Hinzu kommen zahlreiche kleine Fachgeschäfte.

- Die Altstandorte der inzwischen in Standortunion agierenden Anbieter Rewe und Aldi stehen derzeitig leer.

Das Stadtbezirkszentrum Heessen hat durch den Neubau des Standortverbundes von Rewe Supermarkt/Getränkemarkt, Aldi Discountmarkt, Rossmann Drogeriemarkt und Kik Textildiscount

insgesamt an Gesamtattraktivität gewonnen, allerdings stehen die ehemalig genutzten Immobilien seitdem leer.

Abbildung 40: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm –Heessen



Quelle: eigene Abbildung

Die vorstehende Karte verdeutlicht, dass große Teile der Heessener Bevölkerung einen größeren, der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieter in einer fußläufigen Entfernung von 700 Metern erreichen kann.

Für einen kleinen Teil der Bevölkerung ist dieser Sachverhalt nicht festzustellen. Hierbei handelt es sich vornehmlich um den nordwestlichen Teil Dasbecks sowie Teilen von Kötterberg.

Trotz der oben genannten Einschränkung ist die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk aber insgesamt als gut zu bezeichnen.

3.5 Nahversorgungssituation in Hamm

Ein Schwerpunktthema des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts stellt die Frage der wohnortnahen Versorgung mit regelmäßig nachgefragten Konsumgütern dar. Dabei handelt es sich insbesondere um Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Pflegemittel sowie ergänzende, häufig nachgefragte Randsortimente wie Tierfutter oder Zeitungen/Zeitschriften.

Träger der „Nahversorgung“ sind im Wesentlichen Lebensmittel-Verbrauchermärkte und –Supermärkte, Discounter sowie Drogerie- und Getränkefachmärkte. Ergänzt wird das Versorgungsnetz i.d. Regel durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Apotheken, Blumen- und Zeitschriftenfachgeschäfte, spezialisierte Anbieter von Obst/Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Kiosks, Tankstellenshops und bäuerlichen Direktverkaufsstellen („Hofläden“).

Tabelle 19: Kennziffern zur Ausstattung der Stadtbezirke mit Angeboten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG)

Stadtbezirk	VKF NuG je Ew.	Kaufkraft-potenzial NuG (Mio. €)	Umsatz NuG (Mio. €)	Umsatz-Kaufkraft-Relation (in %)
Mitte	0,48	65,5	85,4	130
Uentrop	0,35	53,2	50,4	95
Rhynern	0,29	35,7	27,2	76
Pelkum	0,23	35,6	21,9	62
Herringen	0,25	39,3	25,5	65
Bockum-Hövel	0,44	66,7	74,4	112
Heessen	0,52	44,4	59,3	134
Hamm gesamt	**0,39**	**340,4**	**344,2**	**101**

Quelle: BBE Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

Als Maß für die quantitative Bewertung der Nahversorgungsstrukturen kann die „Arealität“ dienen, die die vorhandenen Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel in Relation zur Einwohnerzahl setzt. Wie bereits erwähnt, besitzt die Stadt Hamm mit insgesamt 0,39 qm/Ew. einen im Vergleich zu den Vergleichsregionen[22] (rd. 0,34 qm) überdurchschnittlichen Wert. Dies ist in erster Linie auf die stark überdurchschnittliche Ausstattungen in den Stadtbezirken Heessen (0,52 qm) bzw. Mitte (0,48 qm) zurückzuführen, die aufgrund der dort ansässigen großflächigen Betriebe (z.B. Real, Münsterstraße; Rewe, Ahlener Straße in Heessen; Kaufland, Wilhelmstraße sowie

[22] Zum Vergleich wurden die Ergebnisse flächendeckender und vollständiger Verkaufsflächenerhebungen nach identischem Verfahren aus den Regionen Aachen (Stadt und Kreis), Bergisches Städtedreieck (Städte Wuppertal, Remscheid, Solingen) und Bodensee-Oberschwaben (87 Städte und Gemeinden) herangezogen. In dieser Vergleichsdatenbank sind damit rd. 15.000 Betriebe mit insgesamt rd. 1,8 Mio. qm Verkaufsfläche berücksichtigt worden.

Ökonomierat-Peitzmeier-Platz in Hamm-Mitte) einen hohen Verkaufsflächenbestand aufweisen. Auch Bockum-Hövel weist mit seiner vorhandenen Angebotsstruktur mit rd. 0,44 qm je Einwohner eine über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Arealitätskennziffer auf. Im Gegensatz dazu weisen die Stadtbezirke Pelkum und Herringen mit Pro-Kopf-Verkaufsflächen von rd. 0,23 bzw. 0,25 qm deutlich darunter liegende Arealitäten auf.

Analog dazu weist die Umsatz-Kaufkraft-Relation – das Verhältnis der in einem Gebiet realisierten Umsätze zur dort vorhandenen Kaufkraft – einen erheblichen Bedeutungsüberschuss und damit im Saldo Kaufkraftzufluss für die Stadtbezirke Heessen bzw. Hamm-Mitte auf. Aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur mit mehreren leistungsstarken Anbietern gilt dies in etwas geringerem Umfang auch für Bockum-Hövel. Entsprechend niedrigere Werte erreichen die übrigen Stadtbezirke.

Insgesamt sind in der Stadt Hamm 54 Lebensmittelbetriebe vorhanden (Stand: Juni 2009), die eine Gesamtverkaufsfläche von 400 und mehr Quadratmetern aufweisen. Diese Lebensmittelbetriebe vereinen 47.500 qm bzw. rd. 70 % des Lebensmittelfläche auf sich. Die restlichen rd. 21.700 qm verteilen sich auf eine Vielzahl v.a. kleinerer Betriebe, zu denen neben Getränkemärkten u.a. das Lebensmittelhandwerk, Kioske und Tankstellenshops zuzurechnen sind.

Tabelle 20: Verkaufsflächenanteile nach Betriebsformen

Betriebsform	Anzahl		Verkaufsfläche NuG (in qm)	
	absolut	in %.	absolut	in %
LM-Discounter	32	10,0	19.141	27,7
Kleiner Supermarkt (400-799 qm)	6	1,9	3.443	5,0
Supermarkt (800-1.499 qm)	8	2,5	8.146	11,8
Kleiner Verbrauchermarkt (1.500-2.499 qm)	6	1,9	9.478	13,7
Großer Verbrauchermarkt (2.500-4.999 qm)	1	0,3	2.736	4,0
SB-Warenhaus (>= 5000 qm)	1	0,3	4.517	6,5
Übrige LEH-Geschäfte	265	83,1	21.662	31,3
Stadt Hamm Gesamt	**319**	**100,0**	**69.123**	**100,0**

Quelle: BBE Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

Rd. 30 % bzw. rd. 19.000 qm der vorhandenen Lebensmittelflächen entfallen in der Stadt Hamm auf Lebensmitteldiscounter, die mit 32 Filialen auch den höchsten Anteil an den Betriebsformen stellen (rd. 10 %). Insgesamt ist festzustellen, dass nach der Schließung des innerstädtischen Real SB Warenhauses nur noch zwei Lebensmittelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2.500 qm VKF existieren, diese allerdings rd. 10 % des Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen.

Ein Vergleich des vorhandenen Betriebstypenmixes im Lebensmitteleinzelhandel mit Daten für die Bundesrepublik Deutschland zeigt, dass die jeweiligen Arealitätskennziffern durchgehend in etwa dem Bundesdurchschnitt entsprechen.

Tabelle 21: Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln nach Vertriebstypen (Auswahl)

Betriebsform	Stadt Hamm 178.974 EW.		BRD 82.217.837 EW.	
	VKF (in qm)	Arealität (VKF qm/EW.)	VKF (in Mio. qm)	Arealität (VKF qm/EW.)
LM-Discounter	23.418	0,13	10,65	0,13
SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt (>=1.500 qm)	16.731	0,09	6,36	0,08
Supermarkt (400-1.499 qm)	13.117	0,07	6,56	0,08

Quelle: EHI 2008/2009; Einwohnerzahlen Stadt Hamm/Statistisches Bundesamt Deutschland; eigene Berechnungen; um die Vergleichbarkeit mit den EHI Abgrenzungen zu gewährleisten, handelt es sich bei den Discounter- und Supermarktflächen jeweils um die Gesamtverkaufsflächen, während bei den SB Warenhäusern bzw. Verbrauchermärkten die Verkaufsflächen exkl. der Non-Food Flächen dargestellt sind

Ein Überblick über die aktuellen Versorgungsstrukturen in den Stadtbezirken der Stadt Hamm wurde im Kap. 3.4 gegeben. Dabei zeigte sich, dass es vor allem in folgenden Teilbereichen der Stadt Hamm unzureichende Nahversorgungsstrukturen gibt:

- Stadtbezirk Hamm – Mitte: Bereich südwestlich der City; Bereich Osten/Marker Allee
- Stadtbezirk Uentrop: Ortslage Uentrop
- Stadtbezirk Pelkum: Ortslage Selmigerheide, Daberg
- Stadtbezirk Bockum-Hövel: Bereich zwischen Stadtbezirks- und Nahversorgungszentrum
- Stadtbezirk Heessen: (nordwestliches) Dasbeck; z.T. Kötterberg
- Einige dörflich strukturierte Ortsteile der Stadt Hamm wie insbesondere Norddinker/Süddinker, Osterflierich, Osttünnen, Wambeln

Damit wird aber zugleich auch nachgewiesen, dass die meisten Wohngebiete in Hamm von den 700-Meter-Radien abgedeckt werden und sich die Bevölkerung wohnortnah versorgen kann, soweit nötig oder erwünscht auch ohne Pkw. Oftmals kann sogar zwischen mehreren Anbietern gewählt werden. Wie im nachfolgenden Kap. 4.2 dargestellt wird, kann nur für einen Teil dieser Gebiete eine „eigene“ Nahversorgung planerisch angestrebt werden, während die meist sehr dünn besiedelten peripheren Lagen hierfür keinesfalls ein ausreichendes Nachfragepotenzial aufweisen. Eine funktionale Zuordnung zu Nahversorgungsstandorten wäre in diesen Fällen nicht sinnvoll.

Als Fazit ist festzuhalten, dass Hamm über ein relativ dichtes dezentrales Versorgungsnetz mit „Vollversorgern“ und Discountern verfügt und damit eine wohnortnahe Versorgung sehr großer Bevölkerungsteile durch die vorhandenen Angebotsstrukturen gewährleistet ist.

3.6 Regionale Wettbewerbssituation

Die Stadt Hamm liegt in der Ballungsrandzone der Metropolregion Ruhr, wo zahlreiche Ober- und Mittelzentren unmittelbar aneinander angrenzen. Die Bevölkerung in diesem Raum kann meist mehrere Innenstädte, Nebenzentren und Fachmarktstandorte bzw. Einkaufszentren gut erreichen und durch ihre Standortpräferenzen einen hohen Wettbewerbsdruck auf einzelne Anbieter ausüben.

Die aus Sicht der BBE wesentlichen Wettbewerbsstandorte für Hamm sollen anschließend kurz skizziert werden.

Dominanter Einzelhandelsstandort ist das Oberzentrum **Dortmund** mit der mit Abstand stärksten Innenstadt in der Region. Ein großer Teil der innerstädtischen Verkaufsflächen (rd. 190.000 qm) konzentriert sich an der sehr hoch frequentierten Achse Westenhellweg/Ostenhellweg sowie in den angrenzenden Bereichen Hansaplatz, Kampstraße und Kleppingstraße/Willy-Brandt-Platz. Zu den wichtigsten Anbietern zählen Karstadt (drei Standorte), Kaufhof, Boecker, H & M, P & C, C & A, Saturn und die Mayersche Buchhandlung. Auf dem Gelände der ehemaligen Thier-Brauerei im Südwesten der Innenstadt entsteht bis zum Jahr 2011 ein zusätzliches Einkaufszentrum der ECE mit rd. 27.000 qm VKF. Neben der Dortmunder City spielen auch mehrere Sondergebietsstandorte eine Rolle im Wettbewerbsgefüge, dabei aus Hammer Sicht insbesondere Aplerbeck-Ost im Dortmunder Osten. Dort sind rd. 35.000 qm VKF mit überwiegend großflächigen Anbietern konzentriert, darunter Real, Roller, ProMarkt, UniPolster und Bauhaus.

Die größte Ausstrahlungskraft des rd. 35 km nördlich gelegenen Oberzentrums **Münster** geht von der attraktiven Hauptgeschäftslage aus, die sich vornehmlich im Bereich Prinzipalmarkt – Ludge-

ristraße – Salzstraße innerhalb der Münsteraner Altstadt erstreckt. Neben großen Warenhausketten (Kaufhof, Karstadt) und Bekleidungskaufhäusern sind dort ebenfalls eine Vielzahl an spezialisierten Fachgeschäften ansässig. Ergänzt wurde das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch das 2005 eröffnete und im Jahr 2006 endgültig fertig gestellte Einkaufszentrum „Münster Arkaden" in unmittelbarer Nähe zum Prinzipalmarkt, das über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.000 qm verfügt und sich städtebaulich in die vorhandene Bausubstanz einfügt. Ankermieter sind ein Saturn Elektronikfachmarkt, die Bücherhandlung Thalia sowie das Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg. Insgesamt befinden sich in der City von Münster rd. 650 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 165.000 qm.

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 Anfang- bzw. Endpunkte besitzt. Mit der Schließung des Textilkaufhauses Beumer ist allerdings ein wesentlicher Teil diese Grundgerüstes weggefallen, so dass derzeitig über sinnvolle Entwicklungsszenarien der Ahlener Innenstadt diskutiert wird (u.a. wird sich mit der Idee eines rd. 7.000 qm VKF großen innerstädtischen Einkaufszentrums auseinander gesetzt). Insgesamt dürfte die Ahlener Innenstadt mit rd. 130 Betrieben bzw. einer Verkaufsfläche von rd. 21.000 qm über keine nennenswerte Ausstrahlung auf die Hammer Bevölkerung verfügen.

Das kompakte Stadtzentrum der Nachbarstadt **Werne** besitzt aufgrund seiner historischen und weitestgehend sanierten Bausubstanz eine hohe städtebauliche Attraktivität, die durch die Gastronomieangebote v.a. im Bereich Markt und Kirchplatz sehr gut genutzt werden. Als Magnetbetrieb ist das nordwestlich an den Hauptgeschäftsbereich angedockte Einkaufszentrum Gröblinghoff anzusehen – weitere Betriebe mit einer größeren Ausstrahlungskraft sind im Innenstadtbereich ansonsten nicht vorhanden.

Die rd. 15 km westlich gelegenen Städte **Kamen** und **Bergkamen** strahlen hauptsächlich aufgrund der dort vorhandenen Fachmarktstandorte bis in die Stadt Hamm aus. So befinden sich unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Kamen-Zentrum das Gewerbegebiet „Zollpost" sowie direkt südlich daran anschließend das Gewerbegebiet „Kamen-Karree". Hier sind neben einem Ikea Einrichtungshaus sowie einem Mäx Fachmarkt für Bodenbeläge, Tapeten etc. ebenfalls ein Dehner Gartencenter verstandortet. Im Bereich Zollpost befinden sich darüber hinaus ein Toys'R'us Spielwarenfachmarkt, der Küchenfachmarkt MEDA, ein Kaufland SB-Warenhaus sowie weitere z.T. großflächige Einzelhandelsangebote. Insgesamt beläuft sich der Verkaufsflächenbestand im Bereich Kamen-Karre/Zollpost auf rd. 38.000 qm. In Bergkamen ist v.a. das im östlichen Randgebiet gelegene Fachmarktangebot im „Römerlager" zu nennen. Hier ist. u.a. ein Kaufland SB-Warenhaus ansässig, dass aufgrund der räumlichen Nähe vor allem für die im westlichen Siedlungsbereich (Herringen/Westerheide) der Stadt Hamm lebende Bevölkerung als Einkaufsalternative anzusehen ist.

Das Zentrum des angrenzenden Mittelzentrums **Werl** liegt rd. 15 km südlich der Stadt Hamm entfernt und dürfte über keine nennenswerte Ausstrahlungskraft auf die Hammer Bevölkerung verfügen. Insgesamt wird der Innenstadtbereich durch zumeist kleinteilige Besatzstrukturen dominiert – als Magnetbetrieb ist das Warenhaus Danielsmeier in der Erbsälzer Straße anzusehen. Allerdings befindet sich der regionale Möbelstandort „Turflon“ in Werl, der aufgrund seiner Größe von rd. 48.000 qm zu den bedeutendsten Möbelanbietern in der Region gehört.

Südwestlich von Hamm befindet sich in einer Entfernung von rd. 18 km die Stadt **Unna** mit einer sehr attraktiven Innenstadt und dem gut erreichbaren Fachmarktstandort Feldstraße mit dem überregional bedeutsamen Möbel- und Einrichtungshaus Zurbrüggen (rd. 40.000 qm VKF).

Die Innenstadt der rd. 24 km südöstlich gelegenen Stadt **Soest** bietet einen relativ starken Einzelhandelsbesatz. In der Gesamtstadt befinden sich über 300 Betriebe mit einer derzeit vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von rd. 120.000 qm. Innerhalb der Innenstadt erstreckt sich die Fußgängerzone im Wesentlichen zwischen Brüdertor und Marktplatz, die durch eine große Besatzdichte und verschiedene Magnetbetriebe wie Saturn, Kaufhaus Müller, H & M und C & A geprägt ist. Insgesamt befinden sich rd. 230 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 36.000 qm in der Soester Innenstadt. Im Jahr 2007 eröffnete zudem das City-Center am Soester Hbf, das mit weiteren rd. 15.000 qm Einzelhandel- und Freizeitfläche (u.a. Hit-Frischemarkt, Lidl, Bowlingcenter) die Innenstadt ergänzt.

4 Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen

4.1 Leitziele zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Hamm

Als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone der Metropolregion Ruhr hat die Stadt Hamm grundsätzlich die Aufgabe, ihre Bevölkerung mit Waren aller Bedarfsstufen und Sortimentsniveaus zu versorgen. Die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen verzichtet auf die Bestimmung eines „Mittelbereiches“ i.S. eines über die Stadtgrenze hinausreichenden „zu versorgenden“ Einzugsgebietes, obwohl insbesondere Oberzentren und solitär gelegene Mittelzentren durchaus in der Lage sind, dank der Ausstrahlung ihrer Versorgungseinrichtungen weitaus mehr Umsatz zu realisieren als „eigene“ Kaufkraft vorhanden ist.

Infolge der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Dortmund und zu einer Vielzahl konkurrierender Mittelzentren mit attraktiven und gut von Hamm aus erreichbaren Einzelhandelsangeboten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Kaufkraftabflüsse aus Hamm nicht durch Zuflüsse aus der Region kompensiert werden können und per Saldo weniger Umsatz realisiert wird als Kaufkraft vorhanden ist.

Von daher ist das strategische Ziel für den Einzelhandelsstandort Hamm die regionale Positionierung gegenüber den Oberzentren Dortmund und Münster sowie benachbarten Mittelzentren wie v.a. Ahlen, Werne, Unna, Kamen, Bergkamen und Werl.

Gleichzeitig soll jedoch die eigene Bevölkerung als wichtigste Zielgruppe begriffen werden, deren Kaufkraft möglichst wohnortnah durch attraktive Angebote gebunden werden kann.

Dabei gelten im Einzelnen folgende Leitziele

- Die Ausstrahlung der Hammer City soll durch einen attraktiven, vollständigen und vielseitigen Mix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- , Gastronomie- und Kulturangeboten deutlich über die Stadt Hamm hinaus wirken.
- Das innerstädtische Allee-Center und die angrenzende Fußgängerzone sollen als gleichrangige Bestandteile der Hammer City gesichert und stärker als bisher zu einem gemeinsamen Einkaufsziel verbunden werden.
- Die Stadtbezirkszentren sollen nicht nur ein umfassendes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot bieten, sondern auch gut erreichbare und städtebaulich attraktive, Identität stiftende Mittelpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität sein.

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

- Ergänzende Fachmarktstandorte sollen Anbietern ohne nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt die Möglichkeit bieten, langfristig marktfähige Strukturen zu entwickeln oder durch Um- und Ausbau zu sichern.

Der fachliche Orientierungsrahmen für die Umsetzung dieser Leitziele ergibt sich damit sowohl aus den Entwicklungen des Marktes als auch aus den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LEPro NRW bzw. Einzelhandelserlass NRW) und der einschlägigen aktuellen Rechtsprechung.

Insofern konnte und sollte nicht die auf insgesamt 12 relativ großräumigen „Raumzellen“ basierende Systematik der Versorgungszentren beibehalten werden, die sich im Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm aus dem Jahr 2003/2004 findet. Damals ging es ausschließlich darum, eine von den amtlichen Stadtbezirksgrenzen losgelöste Betrachtung von Gebieten wie insbesondere dem „Hammer Norden“, dem „Hammer Westen“ und dem „Hammer Süden“ zu ermöglichen. Eine direkte räumlich-funktionale Zuordnung von Versorgungszentren erfolgte noch nicht. Mittlerweile sind aber auf mehreren Hierarchiestufen „zu versorgende Gebiete“ zu bestimmten, denen jeweils ein Zentrum zugeordnet wird. Auf Ebene der Haupt- und Nebenzentrum sowie Nahversorgungszentren handelt es sich hierbei um räumlich fest verortete „Zentrale Versorgungsbereiche“. Hinzu kommt ein weitaus engmaschigeres Netz an zusätzlichen Nahversorgungsstandorten, die im Einzelfall nicht abschließend räumlich verortet sind, jedoch funktional bei der Beurteilung von Planvorhaben zu berücksichtigen sind.

4.2 Standortkonzept für die Stadt Hamm

Größe, Ausdehnung und Siedlungsstruktur der Stadt Hamm legen zur Umsetzung der zuvor skizzierten Leitziele ein polyzentrisches Versorgungsmodell für den Einzelhandel nahe. Dabei nimmt die City Hamm als räumlich zentral gelegener und leistungsstärkster Angebotsschwerpunkt eine herausragende Rolle ein. Als Hauptzentrum ist sie nicht nur privilegierter Standort für großflächige Anbieter, sondern auch für „großstadttypische“ Strukturen, wie beispielsweise eine ausgedehnte Fußgängerzone, kulturelle und verkehrliche Infrastruktur.

Auf der zweiten Hierarchiestufe stehen die Stadtbezirkszentren, die i.S. von § 24a LEPro als Nebenzentren zu interpretieren sind. Bei ihnen wie auch bei den auf der dritten Stufe stehenden „Nahversorgungszentren“ handelt es sich um „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB). Diese werden mit einer städtebaulichen Begründung konkret räumlich abgegrenzt und verbindlich, soweit der

Rat der Stadt Hamm das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als „sonstige städtebauliche Planung“ im Rahmen der Bauleitplanung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschließt.[23]

Unterhalb dieser dreistufigen Versorgungsstruktur werden weitere Standorte bestimmt, die aus planerischer Sicht der wohnortnahen Versorgung dienen sollen. Als kleine Versorgungszentren oder Einzelstandorte erfüllen diese sogenannten Grundversorgungsstandorte allerdings in den meisten Fällen nicht die quantitativen oder qualitativen Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung an einen „zentralen Versorgungsbereich“, sind aber gleichwohl bei der Bewertung der Verträglichkeit von Planvorhaben zu berücksichtigen.

Nicht immer befinden sich der Grundversorgung dienende Einzelstandorte von Supermärkten oder Discountern an einem aus planerischer Sicht idealen bzw. am einzigen zur Erfüllung der Versorgungsfunktion geeigneten Standort. In einigen Fällen gibt es besser oder in gleicher Weise geeignete Alternativstandorte, die beispielsweise im Rahmen einer Verlagerung realisiert werden könnten. Von daher wäre eine abschließende räumliche Festlegung oder Abgrenzung von solitären Grundversorgungsstandorten nicht sinnvoll.

Neben ihrer Funktion als Haupt- und Nebenzentren übernehmen die City und die Stadtbezirkszentren zusätzlich Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Nahbereich.

Einige der in der nachfolgenden Übersicht vorgeschlagenen Grundversorgungsstandorte sind als „Potenzial“ gekennzeichnet. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass ein relativ einwohnerstarkes Gebiet abseits eines funktional bereits einem bestehenden Zentrum zugeordneten Bereiches aus planerischer Sicht „eigene“ Nahversorgungsangebote benötigt. Nicht in allen Fällen wird ein solches Angebot unter den aktuellen Marktbedingungen möglich sein. Dennoch sollte bei der Planung und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben die auf diesem Weg festgehaltene Zielsetzung einer flächendeckenden Nahversorgung berücksichtigt werden.

In Abhängigkeit von Dimension und Sortimentsschwerpunkt sind Planvorhaben ausschließlich oder vorzugsweise bestimmten Zentrentypen bzw. Hierarchiestufen zuzuordnen. Ein pauschaler Ausschluss jeglichen Einzelhandels aus allen außerhalb der Zentren liegenden Gebieten wäre kaum zu begründen, andererseits wird die erwünschte Steuerungswirkung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes nur erreicht werden, wenn die Zulassung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Anbieter einheitlichen Kriterien folgt und dies in der Bauleitplanung Berücksichtigung findet.[24]

[23] Zu Einschränkungen der Verbindlichkeit durch die aktuelle Rechtsprechung siehe die entsprechenden Ausführungen in Kap. 4.8

[24] Siehe dazu Kap. 4.8

Bei der vorgeschlagenen funktionalen Zuordnung der einzelnen Siedlungsbereiche der Stadt Hamm zu den Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren bzw. weiteren Grundversorgungsstandorten kann eine sehr weitgehende Flächendeckung erreicht werden. Dennoch liegen einige dünn besiedelte Gebiete in so großer Distanz zu vorhandenen oder möglichen Standorten, dass eine funktionale Zuordnung i.S. einer wohnortnahen Versorgung nicht mehr sachgerecht wäre.

Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche:

- Stadtbezirk Uentrop: Frielinghausen, Norddinker, Vöckinghausen
- Stadtbezirk Rhynern: Süddinker, Im Hagen, Wambeln, Unterallen, Freiske, Opsen, Bänkerheide, Osterflierich
- Stadtbezirk Pelkum: Kerstheide, Lerche
- Stadtbezirk Herringen: Sandbochum
- Stadtbezirk Bockum-Hövel: Barsen, Hölter
- Stadtbezirk Heessen: Westhusen, Gründgen

Der Bezirk Mitte ist mit der vorgeschlagenen Nahversorgungsstruktur vollständig abgedeckt.

Es ist aber zu betonen, dass die oben genannten, nicht tatsächlich oder potenziell über Nahversorgungsstrukturen i.e.S. abgedeckten Teile der Stadt Hamm insgesamt nur rd. 3.400 Einwohner haben.

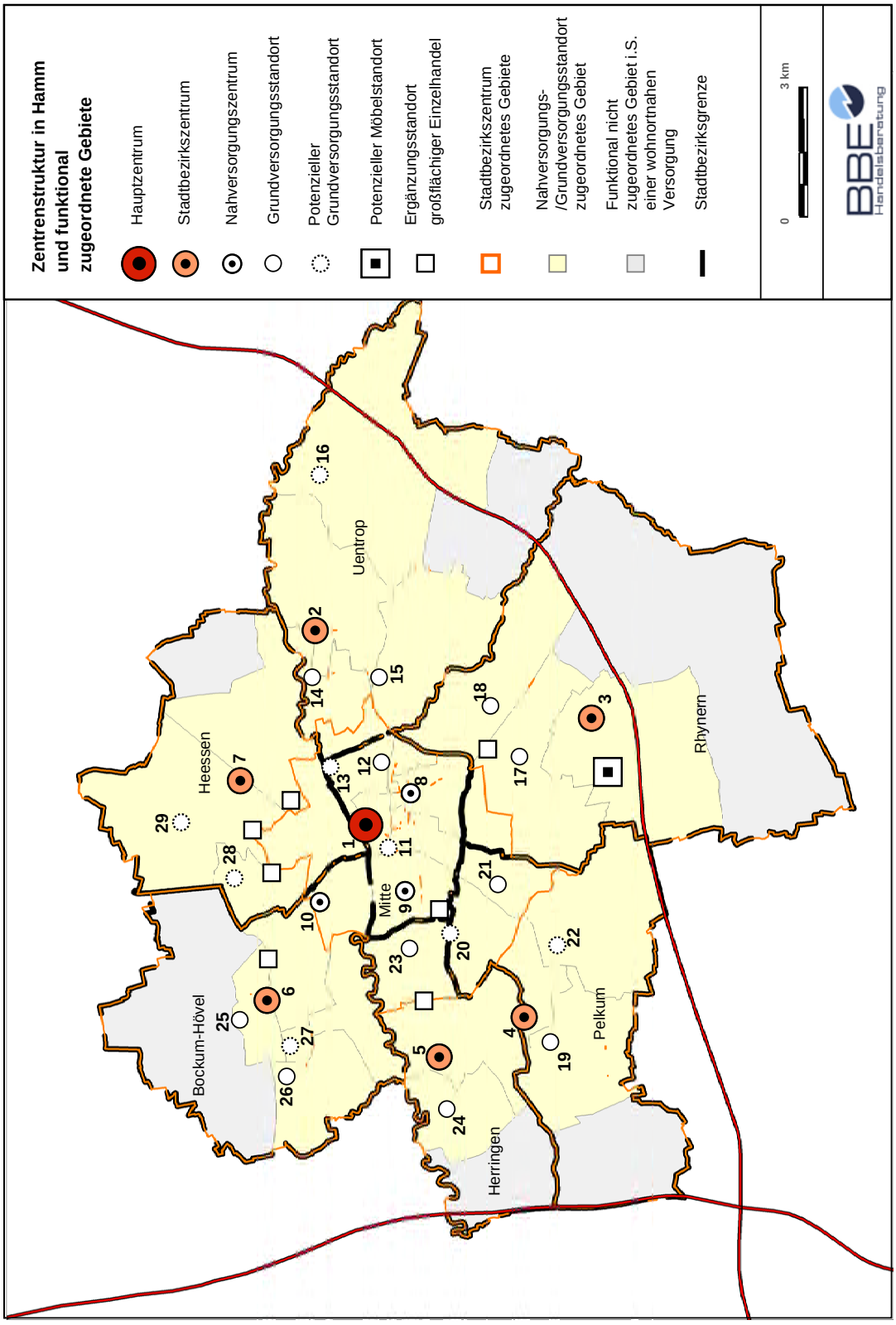
Außerhalb der dargestellten Hierarchie wird schließlich die Festlegung von Ergänzungsstandorten für großflächige, nicht-nahversorgungs- oder -zentrenrelevante Fachmärkte vorgeschlagen. An strategisch besonders geeigneten Standorten mit guter Erschließung sollen Anbieter wie Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser gezielt angesiedelt, erweitert und konzentriert werden. Die nachfolgende Abbildung 41zeigt das vorgeschlagene Zentrensystem für die Stadt Hamm.

Tabelle 22: Zentrendefinition für Hamm und funktional zugeordnete Gebiete

Zentrenstufe (gem. § 24a LEPro NRW)	Bezeichnung	Nr.	Stadtbezirk	Funktional zugeordnete Gebiete	Einwohnerzahl (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/ Lohauserholz Wiescherhöfen (Nahversorgung)	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 (Nahvers.)	17.900 (7.700)
Nahversorgungszentren	Werler Straße/Süden	8	Mitte	Hammer Süden, Langewanneweg	9.800
	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, Pilsholz	4.500
	Osten (Potenzial)	13	Mitte	Ostenallee, Mark/Kurgebiet	4.000
	Alter Uentroper 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
	Lohauserholz	21	Pelkum	Lohauserholz	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: Stadt Hamm; eigene Erhebungen und Berechnungen

Abbildung 41: Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Hamm



Quelle: eigene Abbildung

Nach dem in 2007 novellierten § 24a LEPro NRW legen die Kommunen zentrale Versorgungsbereiche als „Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest“. Eine solche Festlegung ist für die Stadt Hamm bereits im 2003 beschlossenen Einzelhandelskonzept erfolgt und auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 berücksichtigt worden.

Weiterhin enthält das „Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (Fortschreibung 2007) eine zeichnerische Darstellung der „regional bedeutsamen zentralen Versorgungsbereiche“ City (als A-Zentrum) sowie Bockum-Hövel, Heessen und Werries (als C-Zentrum). Damit sind auf regionaler Ebene Gebiete definiert worden, die von den kooperierenden Kommunen der Region grundsätzlich als Standort für Planvorhaben mit großflächigem Einzelhandel akzeptiert werden. Je nach Dimension und Zentrenrelevanz eines Vorhabens besteht damit die Möglichkeit, über einen „Regionalen Konsens“ das landesplanerische Anpassungsverfahren zu beschleunigen.

Um den Anforderungen von § 24a LEPro bzw. dem Einzelhandelserlass NRW an ein „gemeindliches Einzelhandelskonzept“ (vgl. 4.1 Einzelhandelserlass NRW) gerecht zu werden, sind u.a. das „angestrebte Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche“ sowie die „Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ zu bestimmen.

Die konkrete räumliche Abgrenzung ist in der Praxis nicht einfach. Grundsätzlich sind – siehe dazu auch Kap. 4.8 – die „tatsächlichen Verhältnisse“ maßgeblich, also die bereits vorhandenen Versorgungsstrukturen. So sind zwar die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes in der Regel eindeutig als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen. Inwieweit deren Abgrenzung über den Hauptgeschäftsbereich hinausgeht bzw. ob und in welchem räumlichen Umgriff schwächere, diffuse Strukturen überhaupt als zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten sind, ist jedoch vielfach subjektiven Bewertungen unterworfen.

In Hamm wird dies besonders deutlich bei den bandförmigen, schwach besetzten Strukturen etwa der Wilhelmstraße und des Bockumer Weges. Vielfach läge es nahe, innerhalb der nach der „Tatsachenfeststellung“ häufig eher weiträumig abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereiche eine „Kernzone“ zu bestimmen, die funktional und städtebaulich den Schwerpunkt der Versorgung darstellt. Vor allem bei den „Nahversorgungszentren“ als kleinster Kategorie zentraler Versorgungsbereiche kann nur in einem relativ kleinen Teilabschnitt oder –raum durch die Bündelung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangeboten Attraktivität, Synergiewirkung und Aufenthaltsqualität entstehen. Ohne Zweifel wären diese Kernzonen aus planerischer Sicht für zukünftige Entwicklungen gegenüber Randbereichen zu privilegieren. Es erscheint aber wenig aussichtsreich, Investitionen ausschließlich auf derartige Wunschstandorte zu konzentrieren und diesem Ziel planerisch durch die entsprechend enge Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Ausdruck zu verleihen. Möglicherweise unterbleiben dann zur Sicherung von Standorten erforderliche Investitionen bzw. gelingt die funktionale Ergänzung um Versorgungseinrichtungen

nicht. Im ungünstigsten Fall könnte das Fehlen geeigneter Potenzialflächen für grundsätzlich angestrebte Angebote als „Marktzutrittsverbot“ interpretiert werden und die planerische Festlegung per Urteil für unwirksam erklärt werden.

Bei den nachfolgend vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzungen wurde daher unter Würdigung der vorgeschlagenen Ziele und Leitlinien eine weitgehend an den „tatsächlichen Verhältnissen“ orientierte Perspektive eingenommen, die im Streitfall auch vor Gericht Bestätigung finden sollte.

4.3 Empfehlungen zur Entwicklung der City Hamm (Hauptzentrum)

Die City Hamm als Hauptzentrum hat zunächst eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zu übernehmen. Nach § 24a LEPro NRW ist ihr damit theoretisch das vollständige Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial insofern zuzuordnen, als möglichen Planvorhaben „Zentrenverträglichkeit“ zu unterstellen ist, solange ihr erwarteter Umsatz dieses Kaufkraftpotenzial nicht übersteigt. Dies kann jedoch nicht bedeuten, dass in einzelnen oder allen Sortimentsbereichen eine vollständige Kaufkraftbindung in der City erfolgen soll. Vielmehr wird es zwingend zu einer Verteilung des verfügbaren Budgets auf unterschiedliche Standorte der Stadt Hamm kommen, wobei allerdings eine Übergewichtung der City insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten ausdrücklich erwünscht ist.

Unstrittig ist aber auch, dass die „Kernstadt“ Hamm, bestehend aus allen nicht den Nebenzentren funktional zuzuordnenden Teilräumen des Stadtbezirkes Mitte und einiger angrenzender Bereiche (v.a. Hammer „Westen“, „Norden“ und „Süden“) primär der City i.S. eines „Stadtbezirkszentrums Mitte“ zuzuordnen ist. Immerhin leben in diesem Bereich rd. 60.400 Einwohner.

Schließlich hat auch die City eine Nahversorgungsfunktion i.e.S. zu übernehmen, wenn auch nur für die rd. 3.400 ihr funktional direkt zuzuordnenden Einwohner.

Die City Hamm als Hauptzentrum soll Einzelhandelsangebote aller Betriebsformen, Sortimente und Dimensionen aufnehmen (dürfen), die sich marktseitig realisieren lassen. Dabei ist sie der privilegierte Standort für großflächige und zentrenrelevante Anbieter.

Dies sind insbesondere

- Einkaufszentren und Galerien/Passagen
- Kauf- und Warenhäuser
- Fachgeschäfte und Fachmärkte
- Verbrauchermärkte und (ggf.) SB-Warenhäuser

- Lebensmittel-Supermärkte und –Discounter
- Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Kioske

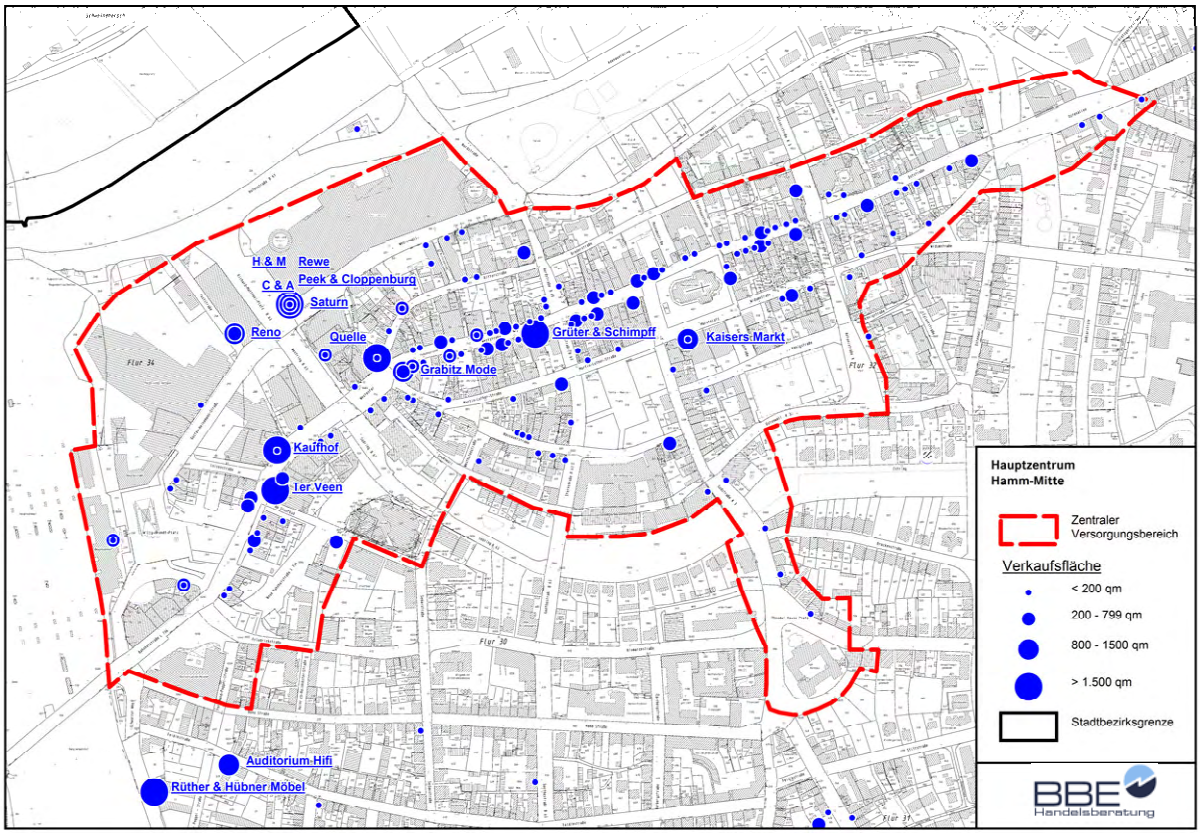
Räumliche Festlegung der City Hamm als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum)

Die vorhandenen Besatzstrukturen in der Hammer Innenstadt wurden im Kap. 3.4.1 betrachtet. Demnach ergibt sich aus der dort vorgenommenen Lage-Klassifizierung bereits der unstrittige Kern der City Hamm als zentraler Versorgungsbereich. Sinnvollerweise wurden bei der im Rahmen des REHK zuletzt überprüften Abgrenzung aber auch weitere, von Einzelhandel gegenwärtig kaum geprägte Zonen der Innenstadt einbezogen. Ohne Zweifel bilden aber bei allen Überlegungen die städtebaulichen Zäsuren der Bahnlinie im Westen, der Lippe im Norden in jedem Fall die äußere Grenze der möglichen räumlichen Festlegung.

Für die Begründung der hier vorgeschlagene Abgrenzung sind dabei im Detail folgende Argumente berücksichtigt worden:

- Im Nordwesten bilden die Baukörper des Hauptbahnhofes, des Technischen Rathauses und des Allee-Centers prägnante Grenzen der innerstädtischen Bebauung, die ganz oder teilweise von der innenstadtseitigen „Vorderseite“ aus erschlossen werden.
- Im Norden bildet der Nordenwall, im Nordosten die Brüderstraße eine städtebauliche und funktionale Grenze. Nördlich davon findet sich nur noch aufgelockerte, nicht mit innenstadttypischen Funktionen belegte Bebauung (u.a. Grünanlagen, Sportanlage, Schifffahrtsamt bzw. Wohnbebauung).
- Im Osten wirkt grundsätzlich der Ostenwall als Abschluss, allerdings kann der Bereich der Musikschule funktional als Teil der City begriffen und einbezogen werden.
- Im Südosten liegt innerhalb der historischen Wallbegrenzung ein relativ ruhiges Wohngebiet, das keine Innenstadt-Funktionen übernehmen soll und wird, sodass hier die Grenze enger zu ziehen ist. Maßgeblich sind hier eher die Streulagen des Einzelhandels südlich der Oststraße.
- Im Süden stellt der Südring eine deutliche Zäsur dar, die durch die Grünanlagen noch betont wird. Die Südstraße geht jedoch funktional über den Südring/Ostring hinaus in die Platzsituation vor dem Rathaus, sodass dieser Teilbereich einzubeziehen ist.
- Im Südwesten ist der Bereich südlich der Neuen Bahnhofstraße dank dort vorhandener Einrichtungen (Gustav-Lübcke-Museum) und der im Rahmen des Stadtumbau-Programms vorgesehenen Aufwertung und Anbindung an das Bahnhofsquartier als Teil der City zu bewerten, auch wenn dort der Einzelhandel keine prägende Nutzung ist.

Abbildung 42: Räumliche Abgrenzung der Hammer Innenstadt (City) als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum)



Quelle: eigene Erhebungen

Einordnung der Hammer Innenstadt in das regionale Zentrennetz

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung 2007) formuliert Kriterien zur Einstufung der Innenstädte und Stadtteilzentren in ein regionales Zentrennetz.

Die Innenstadt von Hamm wurde dabei als A-Zentrum (regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereich) eingestuft. Die dort formulierten Anforderungen werden sehr weitgehend erfüllt:

- Im zentralen Versorgungsbereich City Hamm befinden sich rd. 61.900 qm Verkaufsfläche, davon rd. 36.000 qm in Betrieben mit mindestens 500 qm. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. zwei Dritteln der Fläche eindeutig bei zentrenrelevanten Sortimenten.[25]

[25] Als Orientierungswerte des REHK gelten > 50.000 qm VKF im zentralen Versorgungsbereich bzw. > 40.000 qm in Betrieben über 500 qm

- Mit den Anbietern Kaufhof, C & A und Saturn befinden sich mehrere Kauf-/Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von jeweils mind. 3.000 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Weitere Anbieter (Peek & Cloppenburg, TerVeen) erfüllen dieses Kriterium nahezu.
- Mit dem Allee-Center gibt es darüber hinaus ein innerstädtisches Einkaufszentrum, das mit rd. 24.000 qm VKF die im Regionalen Einzelhandelskonzept formulierte Mindestgröße von 10.000 qm VKF deutlich erfüllt. Dort und in der Fußgängerzone Weststraße/Oststraße befinden sich u.a. zahlreiche Fachgeschäfte für gehobenen Bedarf.
- Es gibt umfangreiche Kulturangebote, darunter das im Bau befindliche Heinrich-von-Kleist-Forum.
- In der A-Lage der ausgedehnten Fußgängerzone werden nach den durchgeführten Erhebungen allerdings offenbar nur ausnahmsweise sehr hohe Passantenfrequenzen (> 5.000/Std.) erreicht.
- Es gibt mehrere Parkhäuser und ein dynamisches Parkleitsystem.
- Die Erreichbarkeit mit dem Schienenverkehr ist sehr gut (Hauptbahnhof mit ICE-Verbindung, Regionalverkehr)

4.3.1 Räumlich-strukturelle Entwicklungspotenziale

Marktfähigkeit zusätzlicher Verkaufsflächen

In den vergangenen Jahren haben sich die Verkaufsflächen in der City Hamm rückläufig entwickelt. Wesentlich war dafür der stufenweise Rückbau (Horten / Yimpas) und schließlich der Abriss des ehemals deutlich größten Warenhauses gegenüber dem Hauptbahnhof sowie weiterhin die Aufgabe des Warenhauses Kaufhalle. Auslöser dieser gravierenden Veränderungen war sicherlich nicht allein die Ansiedlung des Allee-Centers, sondern der in Hamm früher als andernorts spürbare Bedeutungsverlust der Kauf- und Warenhäuser, der seit wenigen Jahren in ganz Deutschland für strukturelle Probleme der Innenstädte sorgt. Der Wandel hat in Hamm vor allem das Bahnhofsquartier getroffen. Mit der Anfang 2010 stattgefundenen Verlagerung von C & A in das Allee-Center wird die schwierige Lage des Quartiers als Einzelhandelsstandort insofern noch einmal verschärft, als bislang keine geeignete Nachnutzung gefunden worden ist.

Nicht ohne Weiteres zu beantworten ist dabei die Frage, welches (zusätzliche) Verkaufsflächenpotenzial in der City Hamm zu realisieren ist. Rein quantitativ lässt sich „Bedarf“ zumindest nicht

erkennen, im Gegenteil: Relativ niedrige Mietniveaus[26], schwer vermittelbare Potenzialflächen und fehlende Wachstumspotenziale (Konjunktur/Demographie) führen schnell zu der Erkenntnis, dass der Abschmelzprozess wohl noch nicht beendet ist.

Abgesehen davon ist ein Imagewandel des Bahnhofsquartiers und damit eine Neupositionierung als Einzelhandelsstandort eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Vermietbarkeit von größeren Flächen.

Die Stadt Hamm hat diese Notwendigkeit schon vor einigen Jahren erkannt und im Rahmen des Stadtumbauprogramms die „City-West“ in Angriff genommen. Sichtbarstes Zeichen ist der bereits entstandene Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums am Standort des ehemaligen Horten-Hauses.

Zielsetzung für die Einzelhandelsfunktion des Bahnhofsquartiers

Das von der Stadt Hamm vorgelegte Stadtumbaukonzept sieht großflächigen Einzelhandel nicht mehr als „Leitnutzung“ des Quartiers vor. „Anzustreben ist eine eher kleinteilig strukturierte Nutzungsmischung mit Schwerpunkt im Dienstleistungssektor (Bildung, Kultur, Freizeit).“ Gestärkt werden sollen die Wohnfunktion und die hierfür erforderliche Nahversorgung sowie als wichtiges Thema Kunst und Kultur. Schließlich soll die städtebauliche Integration des Bahnhofsquartiers durch Überwindung bislang trennender Verkehrswege und eine verbesserte Anknüpfung an benachbarte Quartiere gefördert werden.

Das Stadtumbaugebiet soll jedoch auch nach dem Rückbau des Warenhauses Horten als ehemals größtem Einzelhandelsbetrieb in der City eine wichtige Versorgungsaufgabe behalten. Allerdings wird es sich nicht (mehr) um eine tatsächliche oder potenzielle „A-Lage“ handeln. Weder sind die dazu erforderlichen Passantenfrequenzen zu erreichen noch bietet der lokale Markt zusätzliche Nachfragepotenziale in einer Dimension, die entsprechende Verkaufsflächen rechtfertigen würde.

Die Einzelhandels-Perspektive für das Bahnhofsquartier ergibt sich aus Gutachtersicht eher aus der Spezialisierung und Konzentration auf ausgewählte Themenfelder, die sich an den infrastrukturellen Voraussetzungen und an den neuen Zielgruppen des Quartiers orientieren, etwa zu charakterisieren als „Junge Erwachsene“ mit ausgeprägter Freizeit-, Sport- und Bildungsorientierung und eher begrenzter Kaufkraft.

Das Bahnhofsquartier bietet relativ große, voraussichtlich auch weiterhin sehr günstig zu mietende Ladeneinheiten. Es läge von daher nahe, Fachmarkteinheiten zu positionieren, die nicht nur zu der besonders relevanten Schwerpunktzielgruppe passen, sondern auch als Mieter in den A-Lagen

[26] Laut Brockhoff & Partner kostet ein kleines Ladenlokale (60-120 qm) in bester Lage 17-35 € je qm, ein größeres (120-260 qm) 15-17 €. Vergleichswerte sind deutlich höher, so etwa für Dortmund (140-200 €/85-140 €), Münster (120-140 €/90-120 €) oder Unna (30-42 €/18-30 €)

Weststraße und Allee-Center wegen des dortigen Mietniveaus nicht in Frage kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass beispielsweise neue Warenhäuser oder „typische“ Shopping-Center-Mieter wegen der günstigeren Miete das Bahnhofsquartier dem Allee-Center vorziehen. Dass das Gegenteil der Fall ist, beweist der bereits erfolgte Umzug von Saturn bzw. C & A.

Im Bereich der **Bahnhofstraße** ergeben sich durch die engere bauliche Abgrenzung des Heinrich-von-Kleist-Forums im Vergleich zum ehemaligen Horten-Gebäude neue Sichtbeziehungen. Die überwiegend kleinteiligen Nutzungen auf der Südseite ergeben einen insgesamt unattraktiven und wenig profilierten Gesamteindruck, der nicht mit dem zuvor skizzierten Zielprofil des Quartiers übereinstimmt. Anzustreben ist in diesem Bereich ein Schwerpunkt auf Dienstleistungen und Gastronomie, ergänzt allenfalls um wenige, zielgruppenspezifische Einzelhandelsbetriebe.

Empfehlenswerte Nutzungen wären beispielsweise

- Copy-Shop
- Schreibwaren / Bürobedarf
- Computer/-zubehör
- Blumengeschäft (vorhanden)
- Bistro/Café
- Eiscafé (vorhanden)
- Apotheke (vorhanden)

Andere Nutzungen, etwa ein Drogeriemarkt und ein größeres Fachgeschäft für Zeitschriften/Bücher wären zwar grundsätzlich sinnvoll, sind aber auf der gegenüberliegenden Seite des Willy-Brandt-Platzes im Hauptbahnhof bereits vorhanden.

Die entstandene Platzsituation am Südrand des Heinrich-von-Kleist-Forums bietet die Gelegenheit, in Sichtbeziehung zum Hauptbahnhof/ZOB über eine Attraktivierung der Fassaden und des Platzes (z.B. Brunnen, Sitzgelegenheiten) und mit Außengastronomie eine repräsentative Eingangssituation zur Hammer City zu schaffen.

Für die **ehemalige Kaufhalle**, die gegenwärtig vom Warenhaus TerVeen als Ausstellungs- und Schaufensterfläche genutzt wird, könnte folgende Konzeption verfolgt werden:

Erdgeschoss

- Drogeriemarkt oder –kaufhaus mit rd. 1.500 qm VKF im Eckbereich von Westring und Bahnhofstraße
- Bio-Supermarkt mit rd. 800 – 1.500 qm VKF im nördlich angrenzenden Bereich mit Erschließung über den objekteigenen Parkplatz an der Gustav-Heinemann-Straße

1. Obergeschoss

- Sportstudio
- Discothek oder Tanzschule

Als **Nachfolgenutzung für C & A** könnte – tendenziell aber wohl nur im Erdgeschoss - folgende Nutzung in Frage kommen:

- Sport- /Outdoor- oder Bekleidungsfachmarkt mit rd. 2.000 qm VKF
- Alternative: Fahrrad-Fachmarkt mit rd. 1.500 – 2.000 qm VKF

Bereich Weststraße / Allee-Center

Ein weiteres wichtiges Thema ist die noch nicht zufrieden stellende Verknüpfung der Weststraße an das Allee-Center. Zwar verbinden beide A-Lagen relativ frequenzstarke Wege, teilweise hochwertig zur Passage (Ritter-Passage) oder zum kleinen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (City-Galerie) ausgebaut. Allerdings bleiben beide Objekte gegenwärtig hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Ritter-Passage wird zwar als Durchgang genutzt, bietet aber einen wenig profilierten und insgesamt zu schwachen Branchenmix. Die City-Galerie hatte lange Zeit mit Leerstand zu kämpfen und bietet nun überwiegend Discount-Orientierung (Tedi, Kik) in Nachbarschaft zum Allee-Center.

Idealerweise sollte die Ritter-Passage als „verlängerter Arm“ des Allee-Centers wahrgenommen werden, der den Weg zwischen den A-Lagen im Bewusstsein verkürzt. Hierzu bedarf es aber mindestens eines größeren Ankermieters, etwa aus dem Bereich Junge Mode. Ein ausreichendes Flächenpotenzial hierfür ist vorhanden, eine verbesserte Verknüpfung darf jedoch nicht zu Lasten der für die Verkehrserschließung der Hammer Innenstadt wichtigen Achse Westenwall/Nordenwall gehen. Das durch den Umzug von C & A noch verstärkte Gewicht des Allee-Centers innerhalb der Hammer City erschwert bereits jetzt die Nachnutzung sonstiger Innenstadtflächen und sollte nicht weiter zunehmen.

Die **City-Galerie** würde aufgrund der guten Sichtbeziehung möglicherweise bereits von einer attraktiven Neukonzeption der ehemaligen Kaufhalle profitieren, wie sie zuvor skizziert wurde. Eine

Entwicklung zur A-Lage bzw. eine Belegung mit entsprechenden Betreiberformaten erscheint mit Blick auf die geringe Aufenthaltsqualität entlang dem stark befahrenen Westring kaum denkbar.

Ein problematisches Objekt innerhalb der A-Lage Weststraße ist der **ehemalige Quelle-Standort**. Die etwas verwinkelte Gebäudestruktur und möglicherweise zu hohe Mietniveauvorstellungen führen gegenwärtig zu einem Leerstand, auch wenn dieser mit bunter Fensterbeklebung optisch gut verdeckt wurde. Andererseits bietet der Standort – Umbaumaßnahmen unterstellt – eine gute Perspektive für Einzelhandelsunternehmen, die sich bevorzugt in guten „Lauflagen“ ansiedeln und relativ große Flächen benötigen.

Die räumliche Ausdehnung der zuvor beschriebenen Einkaufslagen in angrenzende Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches hinein erscheint vor dem Hintergrund der absehbar begrenzten Marktpotenziale wenig realistisch.

Bereich Oststraße

Wie zuvor dargestellt lässt sich bereits der Teilabschnitt beiderseits der Pauluskirche aufgrund der fehlenden Magnetbetriebe und eines gegenüber der Weststraße höheren Dienstleistungs- und Gastronomieanteils nicht mehr als A-Lage klassifizieren. Der Teilabschnitt Antonistraße und Nordenwall fällt demgegenüber zusätzlich hinsichtlich der Passantenfrequenz stark ab und ist lediglich als C-Lage einzustufen.

Allerdings bietet die Oststraße einen relativ hochwertigen, meist eher an Zielkundschaft als an Laufkundschaft orientierten Besatz an Fachgeschäften (z.B. Musikalien, Schreibwaren/Geschenke), der ihr in Verbindung mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes einen angenehmen Charakter verleiht.

Als so definierte „Qualitätslage“ sollte die Oststraße auch in Zukunft einen Kontrast zum „großstädtischen“ Teil der Innenstadt (Weststraße, Allee-Center, Bahnhofsquartier) bieten.

4.3.2 Empfehlungen zum Branchen- und Betriebsformenmix

Veränderungen auf der Nachfrageseite (Marktpotenzial, Einkaufsverhalten) des Einzelhandels haben zur Folge, dass die Angebotsstrukturen von Standorten einem stetigen Anpassungsdruck ausgesetzt sind. Regelmäßig können dabei die Marktsignale nur zeitverzögert in räumliche Strukturen umgesetzt werden, sodass ein (theoretisch) optimaler Branchen- und Betriebsformenmix nie endgültig erreicht wird.

Auf einem insgesamt nicht mehr wachsenden Markt stellt sich zudem die Frage, ob Investitionen und damit verbundene Verkaufsflächenerweiterungen im Saldo zu einer besseren Struktur und

höheren Umsätzen führen. Vielfach ist dies nicht mehr der Fall, weil durch stärkere Kaufkraftbindung an einem (Mikro-)Standort Umsatzrückgänge und ggf. sogar Geschäftsaufgaben an einem anderen Standort hervorgerufen werden. Nicht selten geht eine Erhöhung der „Zentralität“ durch Investitionen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten mit einer Schwächung der eigentlich planerisch erwünschten Zentren einher.

Auch in Hamm ist für die nächsten Jahre von einem (real) nicht wachsenden Marktpotenzial auszugehen. Wachstum kann daher nur durch stärkere Kaufkraftbindung erzielt werden, die infolge des Wettbewerbs in der Region nur in Segmenten möglich sein dürfte, bei denen die Stadt Hamm einen relativen Standortvorteil besitzt oder erreichen kann.

Für die City Hamm stellt sich dabei auch die Frage, welche Branchen und Betreiberformate sie konzentrieren sollte bzw. in welchen Fällen eine „Verteilung“ auf die Nebenzentren sinnvoller ist und insgesamt zu leistungsfähigeren Strukturen führt.

Aufbauend auf diesen Überlegungen sollen nachfolgend Hinweise für die wesentlichen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen gegeben werden:

- **Nahrungs- und Genussmittel** haben durch den Rückzug von Real aus dem Allee-Center an Bedeutung für die City verloren. Dies ist eine für großstädtische Innenstädte und große Einkaufszentren typische Situation, zumal Leitbranchen bzw. „Ankermieter“ dort im Wesentlichen Bekleidung, Sport, Unterhaltungselektronik und Bücher sind. Mit dem neu eröffneten Rewe-Supermarkt (im Allee-Center) und dem vorhandenen Supermarkt Kaiser’s bzw. kleineren, teils auf „Sonderposten“ (Lebensmittel mit kurzer Resthaltbarkeit) beschränkte Anbieter wird das Segment grundsätzlich abgedeckt, zumal nur rd. 3.400 Einwohner direkt „nahzuversorgen“ sind. Ergänzungen wären aber insbesondere über mindestens einen Lebensmittel-Discounter und im Idealfall einen spezialisierten Bio-Supermarkt wünschenswert.

- **Drogerieartikel, Parfümerie und Kosmetik** sind mit mehreren Drogeriemärkten (dm, Schlecker, Ihr Platz) und Parfümerien (Pieper, Douglas, Feiler) vertreten, hinzu kommen Randsortimente bei Kaufhof, Kaiser’s und weiteren Anbietern. Alle Anbieter sind relativ klein, sodass eine sinnvolle Ergänzung durch einen deutlich größeren Leitbetrieb mit Schwerpunkt auf Drogerie- und Haushaltsartikeln denkbar ist.

- **Schreibwaren/Bürobedarf** werden im Wesentlichen vom Bürospezialisten Darpe, Fachgeschäften wie „Schreiben & Schenken“, dem Fachmarktkonzept McPaper und von anderen Anbietern als Randsortiment angeboten. **Bücher** werden vom Branchenführer Thalia, dem stark wachsenden Filialisten Mayer’sche und einigen kleineren Buchhandlungen angeboten. Damit kann der Markt bei beiden Segmenten als gut abgedeckt eingestuft werden.

- **Bekleidung/Wäsche** als mit Abstand wichtigste Leitbranche der City Hamm muss in erster Linie qualitativ bewertet werden. Mit den Kaufhäusern Peek & Cloppenburg, C & A und Hennes & Mauritz sowie dem Angebot von Kaufhof und Spezialisten wie Grüter & Schimpff, Grabitz und Lindemann sind mittleres und leicht gehobenes Genre gut abgedeckt. Hinzu kommen Discount-Konzepte wie Takko, Kik und Zeeman sowie „Young-Fashion"-Anbieter wie New Yorker und „Label-Stores" wie Esprit. Zum Profil von Hamm würde allenfalls ein discountorientierter Markenanbieter passen, der auch größere Ladeneinheiten (etwa 2.000 bis 3.500 qm) in Innenstadtlagen realisiert.

- **Schuhe** werden einerseits auf relativ großen Flächen von den Marktführern discountorientiert angeboten (Reno, Deichmann), andererseits von Filialisten und Franchisesystemen auf gehobenem Niveau bzw. „szenig" (Görtz, Roland, Fascies, Street, La Scarpa). **Lederwaren** sind u.a. durch Dellwig und Kaufhof gut vertreten. Auch hier sind keine Sortimentslücken feststellbar.

- **Sportgeräte/-bekleidung/–schuhe** werden wiederum von Fachgeschäften (Intersport Voswinkel und Frek) sowie vom Kaufhof angeboten, hinzu kommen Spezialisten wie Runner's Point und Active Sport. Das aktuelle Wachstumssegment „Outdoor" ist zwar kompetent, aber relativ kleinflächig vertreten (Trekking Spezialist), sodass ggf. eine Erweiterung sinnvoll ist. Dank des vergleichsweise günstigen Mietniveaus in Hamm könnte auch eine Verlagerung an einen frequenzstärkeren Standort geprüft werden.

- **Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat** werden führend durch Spezialisten wie WMF und Herlitz, ergänzend aber auch über die entsprechenden Abteilungen der Warenhäuser (Kaufhof, TerVeen) abgedeckt. In einem insgesamt nicht wachsenden Markt bieten sich damit kaum zusätzliche Potenziale.

- **Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte** werden sehr stark von Saturn (im Allee-Center) sowie auf gehobenem Fachgeschäftsniveau von EP:Raschka angeboten. Hinzu kommen kleinere Spezialisten für Computer und Telekommunikation. Während **Foto** (als weitgehend mit Unterhaltungselektronik integriertes Segment) ebenfalls von Saturn sowie von einigen kleinen Spezialisten angeboten wird, ist **Optik** ausschließlich über Filialisten/Franchise (Fielmann, Apollo) und inhabergeführte Fachbetriebe abgedeckt (Heinemann, Eynck, Sill, Hirschberg, Schepers). Auch diese Segmente bieten kein erkennbares Wachstumspotenzial.

- **Uhren/Schmuck** werden von mehreren Juwelieren auf gehobenem Niveau (Fair, Christ, Liebehenschel) angeboten, hinzu kommen entsprechende Sortimente bei Kaufhof. Damit kann das Segment ebenfalls als gut abgedeckt eingestuft werden.

4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Stadtbezirkszentren (Nebenzentren)

Die Stadt Hamm ist administrativ in sieben Stadtbezirke untergliedert. Grundsätzlich ist es daher das Ziel, nicht nur über das Hauptzentrum (City Hamm) die mittelzentrale Versorgung insbesondere mit gehobenen, spezialisierten und zentrenrelevanten Waren sicherzustellen, sondern auch auf Ebene der jeweiligen Stadtbezirke „mehr als Nahversorgung“ anzubieten.

In Abhängigkeit vom jeweils zu versorgenden Teilraum der Stadt Hamm sind daher Stadtbezirkszentren als Nebenzentren zu bestimmen. Deren Aufgabe ist die räumlich konzentrierte Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für einfache und mittlere Ansprüche. Dimension und Spezialisierungsgrad der Angebotsstrukturen sollen dabei – entsprechend der Versorgungsaufgabe – deutlich hinter das Angebot des Hauptzentrums zurücktreten.

Bemessungsgrundlage für die von einem Nebenzentrum zu leistende Versorgungsaufgabe und damit letztlich für die Dimensionierung des Angebotes sind jedoch nicht die Stadtbezirke selbst, sondern die funktional zugeordneten „zu versorgenden“ Teilräume der Stadt. Unabhängig davon, ob und wieweit die Verbraucher tatsächlich die räumliche Nähe als wesentliches Entscheidungskriterium für ihre Einkaufsorientierung berücksichtigen, ist die Zuordnung aller Teilräume zu Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der Verträglichkeit von Planvorhaben.

Die räumlich-funktionale Zuordnung von Teilräumen zu Nebenzentren wird durch entsprechend kleinräumiger ausgerichtete Nahversorgungszentren und ergänzende Grundversorgungsstandorte vervollständigt.

Auf allen Ebenen des Zentrensystems wird in begründeten Fällen von der administrativen Gliederung abgewichen.

Soweit es – gemessen an der jedem Zentrum zugeordneten Versorgungsaufgabe – funktionale oder quantitative Angebotsdefizite gibt, werden vor dem Hintergrund der vorgefundenen Situation jeweils Handlungsempfehlungen formuliert. Dabei spielen auch konkret diskutierte oder zumindest grundsätzlich denkbare Potenzialflächen eine Rolle.

Bezogen auf die zu versorgenden Bereiche übernehmen die Nebenzentren in Hamm eine Versorgungsaufgabe für jeweils ca. 12.000 – 30.000 Einwohner.

Ein Nebenzentrum soll grundsätzlich zentren- und nahversorgungsrelevante Vertriebsformen aufnehmen, deren Dimensionierung aus der Kaufkraft der zu versorgenden Bevölkerung zu rechtfertigen ist („Kongruenzgebot“). Dies sind insbesondere

- Fachgeschäfte und Fachmärkte
- Verbrauchermärkte
- Lebensmittel-Supermärkte und –Discounter
- Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Kioske

4.4.1 Werries

Das Stadtbezirkszentrum Werries soll den Stadtbezirk Uentrop versorgen. Die an den Stadtbezirk Mitte angrenzenden Teilräume Mark/Kurbereich werden aufgrund der relativ großen Distanz und der Nähe zur City eher auf diese orientiert sein. Somit sind dem Nebenzentrum Werries funktional rd. 26.500 der insgesamt 28.000 Einwohner zuzuordnen.

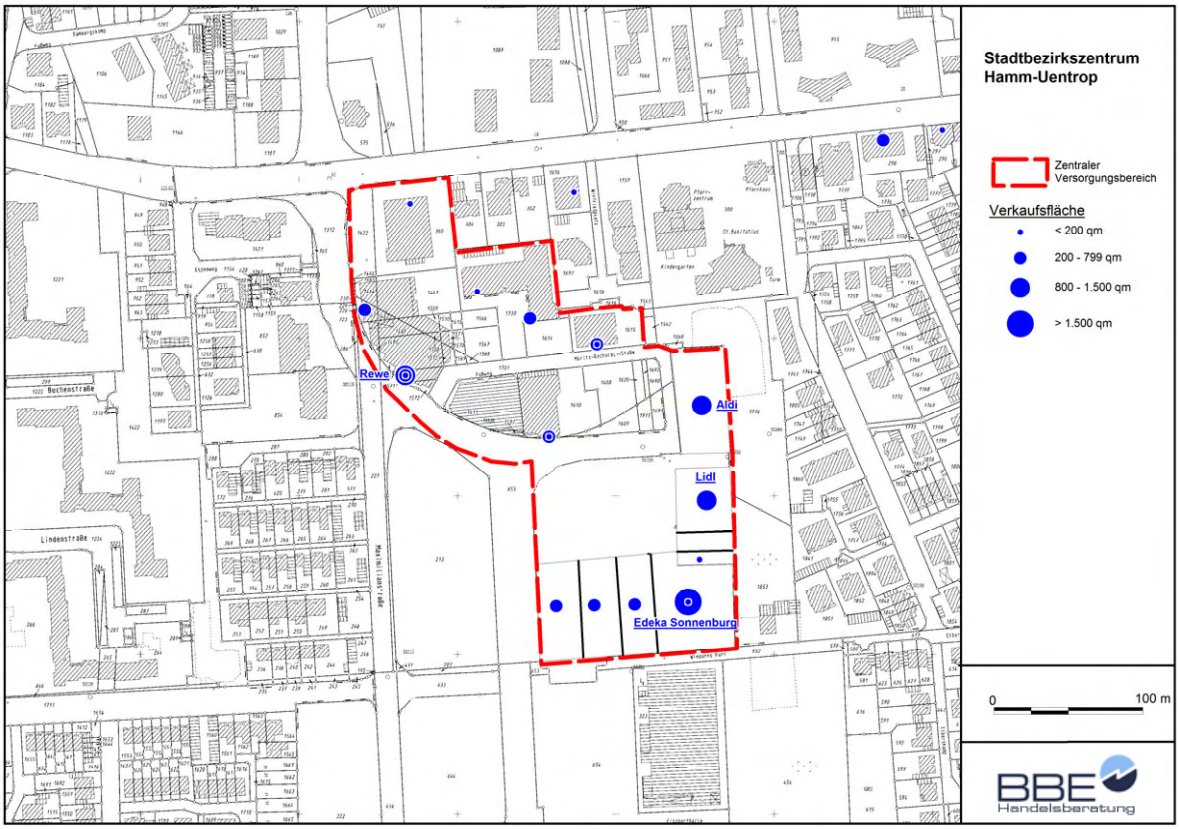
Das Stadtbezirkszentrum Werries wird durch ein in zwei Bauabschnitte zeitlich versetzt realisiertes Einkaufszentrum gebildet. Durch die Maximilianstraße im Westen, den Alten Uentroper Weg im Norden und die Rückseite der zuletzt erbauten Mall wird eine deutliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches markiert. Auch auf der Nordseite können einige Wohngebäude am Alten Uentroper Weg funktional nicht mehr dem Zentrum zugerechnet werden.

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 32 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.780 qm, darunter rd. 4.460 qm Nahrungs- und Genussmittel,
1.300 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 1.070 qm Drogerie/Parfümerie und rd. 700 qm Sport. Trotz der erheblichen Erweiterung des Zentrums im Jahr 2007 gibt es bislang keine nennenswerten Leerstände, die die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen würden.

Wesentliche Anbieter sind zwei Supermärkte (Edeka, Rewe), zwei Lebensmittel-Discounter (Lidl, Aldi) sowie mehrere Nonfood-Discounter (Takko, Kodi), ein Sportfachmarkt (Deppenkämper) und zwei Drogeriemärkte (dm, Ihr Platz). Hinzu kommen zahlreiche kleinere Fachgeschäfte unterschiedlicher Branchen, die zu einer hohen Gesamtattraktivität des Zentrums beitragen.

Unter Berücksichtigung des im Stadtbezirkszentrum vorgefundenen Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Voraussetzungen wird folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

Abbildung 43: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Werries als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

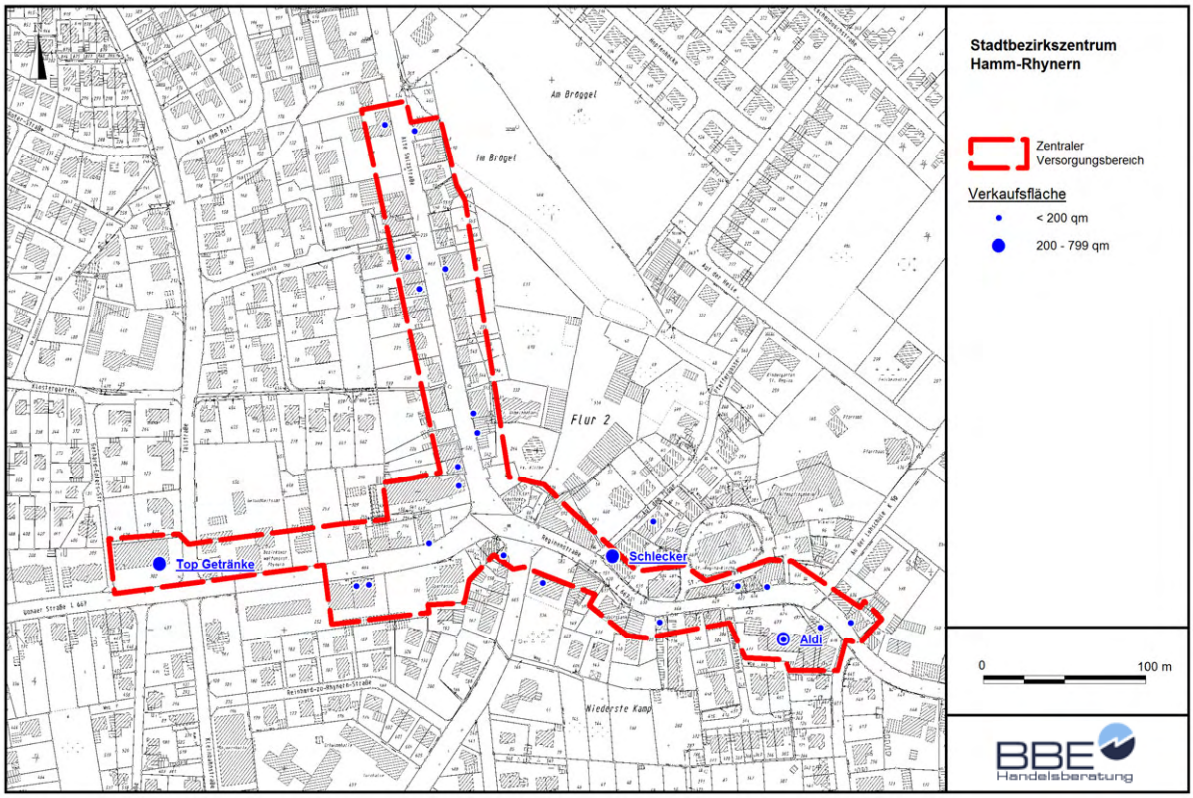
Das Stadtbezirkszentrum kann seine Versorgungsfunktion gegenwärtig sehr gut erfüllen. Von großer Bedeutung wird aber in den nächsten Jahren sein, dass es nach Auslaufen von Mietverträgen im nördlichen Teil nicht zu Fehlnutzungen oder dauerhaften Leerständen kommt.

4.4.2 Rhynern

Das Stadtbezirkszentrum Rhynern dient grundsätzlich der Versorgung des gleichnamigen Stadtbezirkes. Ausgeschlossen ist aber der Bereich Langewanneweg, der eher dem „Hammer Süden“ zuzuordnen ist. Somit sind dem Nebenzentrum Rhynern funktional rd. 16.700 der insgesamt 18.800 Einwohner zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung des im Stadtbezirkszentrum vorgefundenen Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Voraussetzungen wird folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

Abbildung 44: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Rhynern als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

Das Stadtbezirkszentrum Rhynern umfasst demnach die in der Ortsmitte zusammentreffenden Abschnitte der Unnaer Straße, der Alten Salzstraße und der Reginenstraße. Dort befindet sich leicht aufgelockerter Geschäftsbesatz, der jedoch in den Randbereichen ohne deutliche Grenze ausläuft. Um einen noch fußläufig zu durchquerenden zentralen Versorgungsbereich zu bestimmen, bietet sich eine Grenzziehung am vorhandenen Besatz an. Damit bilden der Getränkemarkt TOP im Westen, die Bäckerei Wünsche im Norden und Blumen Koss im Osten den Abschluss.

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 23 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.480 qm, darunter rd. 1.180 qm Nahrungs- und Genussmittel,
rd. 310 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 190 qm Drogerie/Parfümerie. Auch hier ist kein nennenswerter Leerstand feststellbar, der die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen würde.

Wesentliche Anbieter sind der Lebensmittel-Discounter Aldi, der Getränkemarkt TOP und der Drogeriemarkt Schlecker sowie einige kleine, auch zentrenrelevante Fachgeschäfte.

Funktionale Defizite ergeben sich v.a. durch das Fehlen eines „Vollsortimenters“ (Lebensmittel-Supermarkt) im zentralen Versorgungsbereich. Eine entsprechende Ansiedlung ist jedoch sehr

unwahrscheinlich, da sich ein sehr attraktiver Rewe-Supermarkt in geringer Distanz nördlich (Abzweigung Heideweg) befindet und ansonsten geeignete Potenzialflächen nicht erkennbar sind.

Im Süden des Stadtbezirkes, westlich der Autobahnanschlussstelle Hamm-Rhynern befindet sich eine Potenzialfläche für einen „regional bedeutsamen Ergänzungsstandort“ für Möbel. Diese Option wurde der Stadt Hamm im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche abgestimmt, allerdings bislang nicht wahrgenommen. Der regionale Möbelstandort ist darüber hinausgehend bereits im zuständigen Regionalplan unter dem Ziel 12 als ASB für zweckgebundene Nutzung „Möbelmarkt in Hamm-Rhynern“ dargestellt.

Nachdem in den letzten Jahren – maßgeblich wegen des hohen und aufgrund von Erweiterungsabsichten voraussichtlich noch zunehmenden Wettbewerbsdrucks in der Region (Turflon in Werl, Zurbrüggen in Unna) – kein konkretes Ansiedlungsvorhaben an diesem Standort zu verzeichnen war, hat inzwischen das Möbelhaus Finke sein Interesse an dem Standort bekundet (siehe Kapitel 4.7.3).

4.4.3 Pelkum-Wiescherhöfen

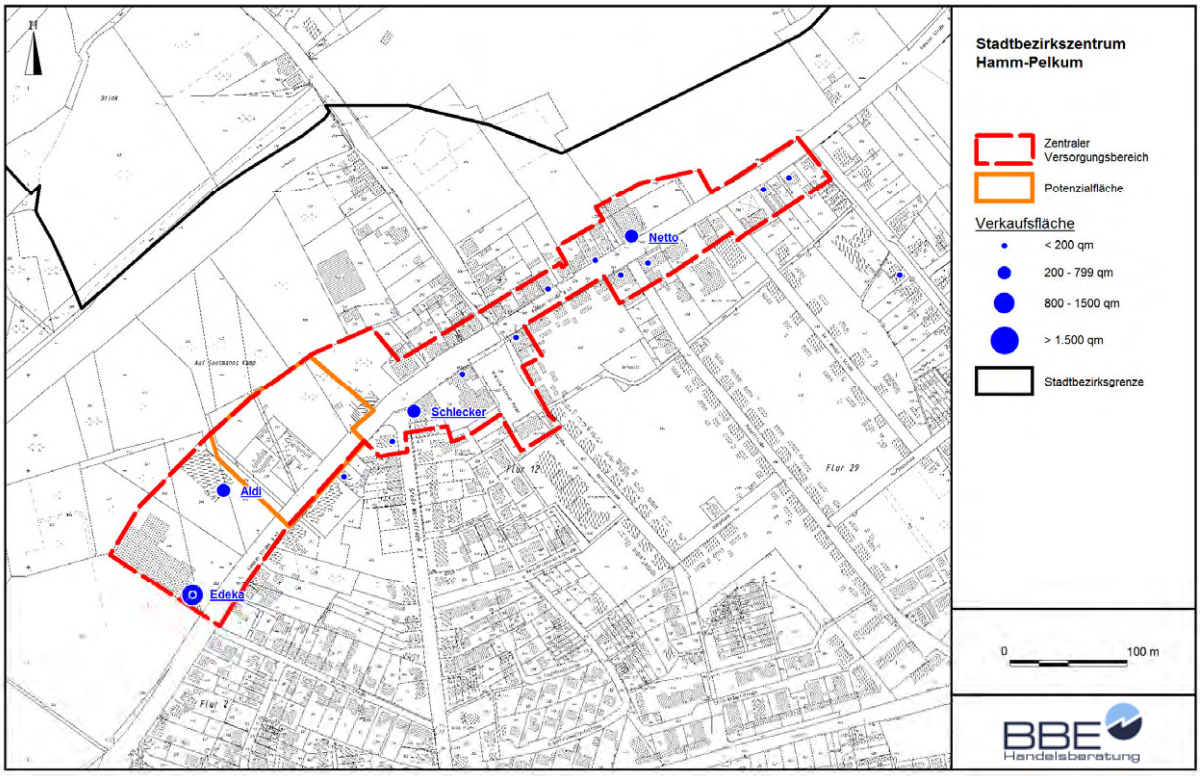
Der Stadtbezirk Pelkum im Südwesten der Stadt Hamm umfasst neben den Bereichen Pelkum und Wiescherhöfen auch den an die Kernstadt anschließenden Teilbereich Daberg/Lohauserholz, das aufgrund der Distanz nicht von dem vorgeschlagenen Stadtbezirkszentrum zu versorgen ist. Somit sind dem Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen funktional nur rd. 13.000 der insgesamt rd. 18.700 Einwohner zuzuordnen.

Seit der Realisierung eines Verbrauchermarktes Edeka mit einem Discounter Aldi sowie einem Netto Discounter an der Kamener Straße liegt das Gewicht der Versorgungsstrukturen deutlich auf dem Bereich Wiescherhöfen. Zwar liegen die beiden erst genannten Märkte räumlich getrennt vom sonstigen vorhandenen Einzelhandelsbesatz der Kamener Straße, eine Verbindung könnte aber durch ein aktuelles Planvorhaben und die Schaffung mehrerer Fachmärkte östlich des vorhandenen Aldi-Standortes hergestellt werden. Eine über Edeka im Westen und den kleinteiligen Besatz im Osten hinausgehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist aber aus fachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen.

Der benachbarte Standort „Alt-Pelkum“ kommt weder aufgrund der vorhandenen Besatzstrukturen noch aufgrund der Bevölkerungspotenziale als „Stadtbezirkszentrum“ im Sinne dieses Konzepts in Frage. Daher wird er – siehe dazu Kap. 4.2 – als Grundversorgungsstandort vorgeschlagen.

Somit wird für folgende räumliche Abgrenzung eines „Stadtbezirkszentrum“ für den Bezirk Pelkum vorgeschlagen:

Abbildung 45: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Pelkum-Wiescherhöfen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 14 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.490 qm, darunter rd. 2.520 qm Nahrungs- und Genussmittel und rd. 280 qm Drogerie/Parfümerie. Auffällige Leerstände sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Wesentliche Anbieter sind neben dem Supermarkt Edeka und den Discountern Aldi und Netto ein türkischer Lebensmittelmarkt, eine Drogeriemarkt Schlecker und mehrere kleinteilige Geschäfte.

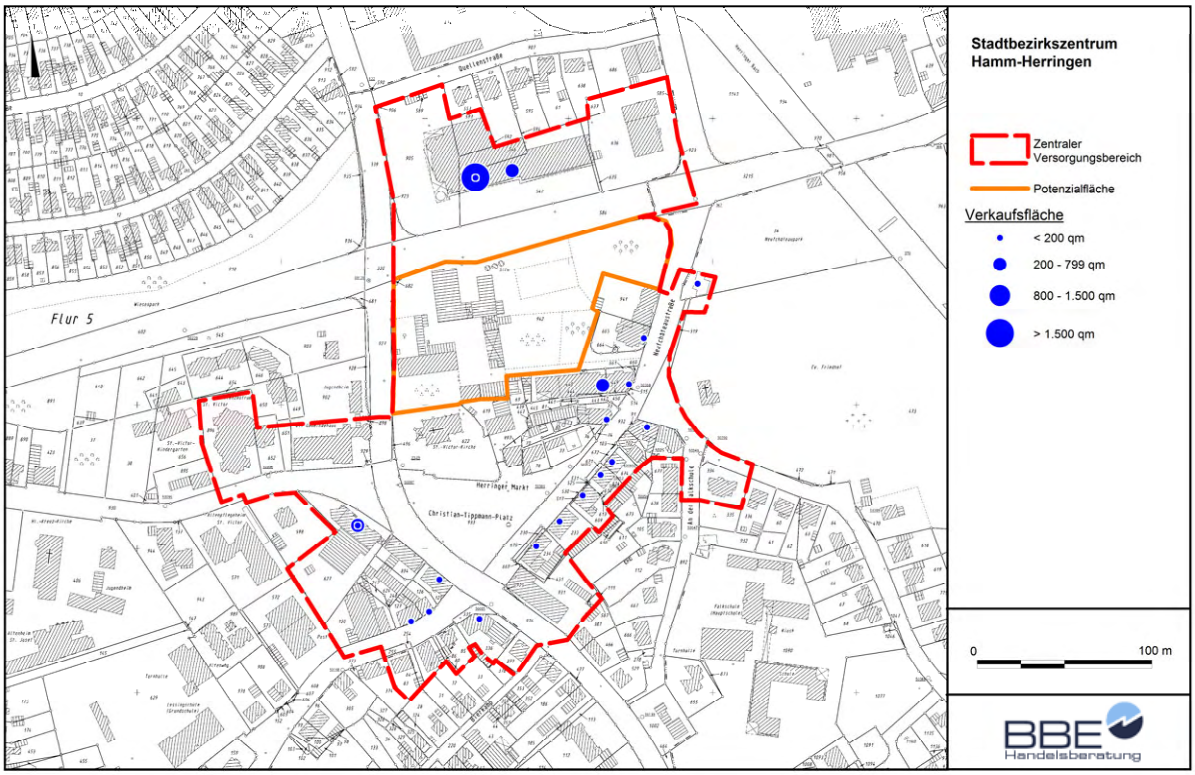
Mit diesen Besatzstrukturen erfüllt Wiescherhöfen noch nicht die an ein Stadtbezirkszentrum zu stellenden Anforderungen. Insbesondere fehlen noch weitere Angebote bei zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. Bekleidung). Als Nahversorgungsstandort sollte Wiescherhöfen einen größeren Drogeriemarkt vorhalten.

4.4.4 Herringen

Das Stadtbezirkszentrum Herringen dient der Versorgung weiter Teile des gleichnamigen Stadtbezirkes. Ausgeschlossen ist aber der „Hammer Westen“, der räumlich eher der City zuzuordnen ist. Somit sind dem Nebenzentrum Herringen funktional rd. 14.700 der insgesamt 20.700 Einwohner zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung des im Stadtbezirkszentrum vorgefundenen Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Voraussetzungen wird folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

Abbildung 46: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Herringen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

Das Stadtbezirkszentrum Herringen erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich um den Herringer Markt, wo auch zusammenhängender Geschäftsbesatz zu finden ist. Trotz der deutlichen Zäsur durch die trennende Dortmunder Straße kann der nördlich gelegene Verbrauchermarkt Jahns funktional noch dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden. Ein in Entwicklung befindliches Areal auf der Südseite der Dortmunder Straße würde die Überwindung der bisherigen Trennung beider Bereiche begünstigen. In der weiter nördlich gelegenen Fritz-Husemann-Straße

findet sich nach dem Rückzug des Discounters Plus nur noch geringer Einzelhandelsbesatz, sodass für diesen Bereich keine Perspektive mehr als Teil des Stadtbezirkszentrums besteht. Allenfalls kann eine untergeordnete Funktion als ergänzende Nahversorgungszeile erfüllt werden. Als eigener Grundversorgungsstandort im Sinnes dieses Konzeptes kann die Fritz-Husemann-Straße mit Blick auf die vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsstrukturen in Herringen und die räumliche Nähe dazu nicht gerechtfertigt werden.

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich im Stadtbezirkszentrum Herringen 25 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.530 qm, darunter rd. 2.340 qm Nahrungs- und Genussmittel, rd. 300 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 230 qm Drogerie/Parfümerie und rd. 750 qm Gartenbedarf. Es gibt keine nennenswerten Leerstände, die die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen würden.

Wesentliche Anbieter sind der Verbrauchermarkt Jahns, der Lebensmittel-Discounter Lidl und der Spezialanbieter Gartenbedarf Denninghaus, daneben der Discounter Kik, der Drogeriemarkt Schlecker und einige kleine Fachgeschäfte.

Das Zentrum weist einige funktionale Defizite auf. So fehlen im Bereich um den Markt einem Stadtbezirkszentrum angemessene Angebote für Bekleidung, Schuhe, Sport und Drogeriewaren – etwa in Form von Fachgeschäften oder kleinen Fachmärkten (mit rd. 200-400 qm VKF). Auch der vorhandene Discounter Lidl ist zu klein, um dauerhaft bestehen zu können. Allerdings ergibt sich im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.060 (Marktplatz Herringen) an der Südseite der Dortmunder Straße die Möglichkeit zur Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters in marktfähiger Größenordnung.

4.4.5 Bockum-Hövel

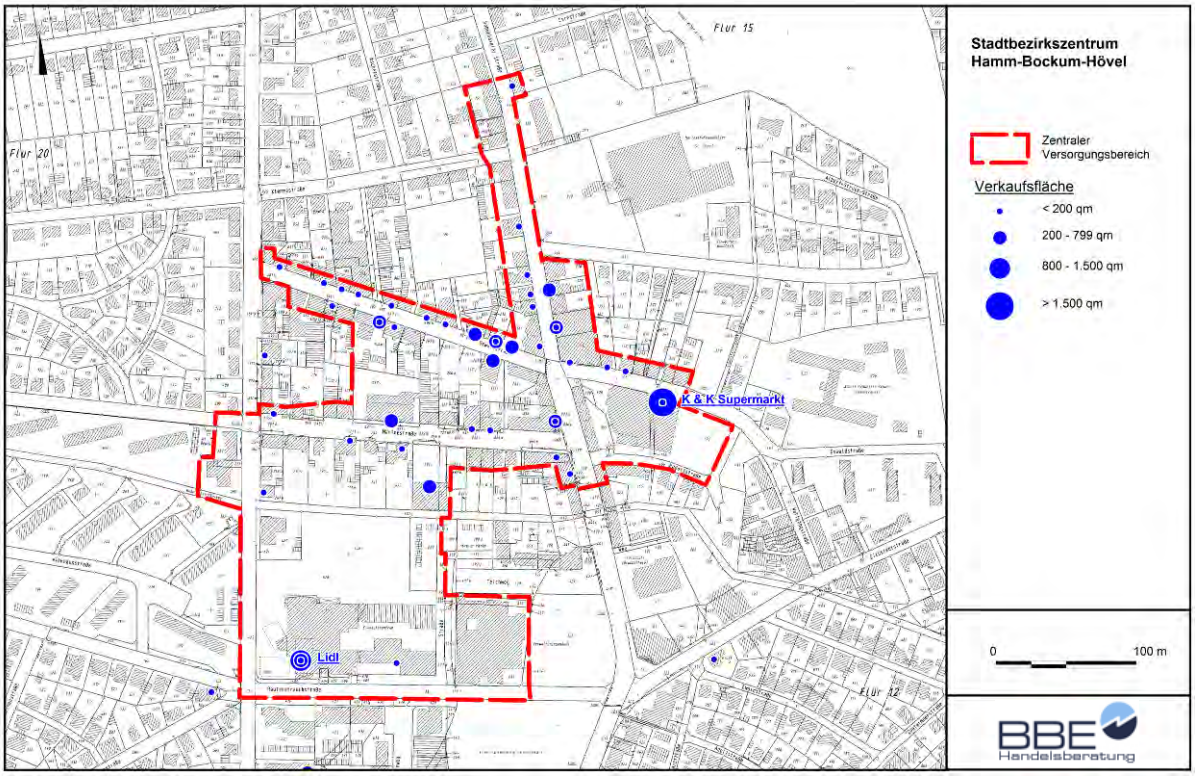
Das Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel soll grundsätzlich der Versorgung des gesamten Stadtbezirkes dienen. Eine Ausnahme stellt allerdings der „Hammer Norden“ dar, der infolge der Zäsur durch eine gewerblich und von Grünflächen geprägte Zone im Bereich der Kreuzung von Römerstraße und Hammer Straße/Bockumer Weg nicht mehr dem Stadtbezirkszentrum zuzuordnen ist, sondern mit angrenzenden, zum Stadtbezirk Heessen gehörigen Teilbereichen eine eigenständige Raumeinheit darstellt. Somit sind dem Nebenzentrum Bockum-Hövel funktional rd. 27.700 der insgesamt 35.100 Einwohner zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung des im Stadtbezirkszentrum vorgefundenen Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Voraussetzungen wird folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

Das Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel erstreckt sich entlang der Oswaldstraße, der Marinestraße sowie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und dem Supermarkt K & K an der Hohenhöveler Straße. Letztere ist vor allem nördlich der Kreuzung zur Oswaldstraße als Geschäftsstraße mit dichtem Besatz ausgeprägt. Auf der Westseite endet dieser erst nördlich der Klemmestraße, auf der Ostseite bereits am Malteser-Krankenhaus. Dank der funktionalen Einbindung der Bezirksverwaltungsstelle und des angrenzenden Einkaufszentrums über den Markt sind auch diese Bereiche dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Die westliche Seite der Friedrich-Ebert-Straße kann lediglich für ein kleines Teilstück (VHS, Bezirksbücherei) einbezogen werden, ansonsten stellt die Straße eine klare Zäsur dar.

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 53 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.720 qm, darunter rd. 3.230 qm Nahrungs- und Genussmittel,
1.640 qm Bekleidung/Wäsche und rd. 700 qm Drogerie/Parfümerie. Im Rathaus-Center (Rautenstrauchstraße) und in der Marinestraße gibt es mehrere größere Leerstände, die die Funktionalität des Nebenzentrums beeinträchtigen.

Abbildung 47: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Bockum-Hövel als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

An dieser Stelle sei nochmals auf das „Stärkungskonzept für das Stadtteilzentrum Hamm Bockum-Hövel“ verwiesen (vgl. Kapitel 3.4.6). Dort wird mehrfach auf die Schlüsselfunktion des Rathaus-Centers für die Entwicklung des gesamten Stadtteilzentrums bzw. den dadurch entstehenden Handlungsbedarf hingewiesen. Mit der Neustrukturierung des östlichen Teils des Rathaus-Centers, in dem u.a. ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm sowie ein moderner Drogeriemarkt untergebracht werden soll, wird den dort formulierten Empfehlungen somit Rechnung getragen. Damit wird der südlich gelegene Bereich um den Marktplatz bzw. das Rathaus-Center in seiner Funktionalität derartig gestärkt, dass das gesamte Stadtteilzentrum davon profitiert.

Wesentliche Anbieter sind derzeitig ein Supermarkt K & K und ein Discounter Lidl (im Rathaus-Center) in jeweils marktfähiger Größenordnung, hinzu kommt ein relativ kleiner Plus-Markt. Zwei Drogeriemärkte (Ihr Platz, Schlecker) sind ebenfalls vorhanden, wenn auch auf relativ kleiner Verkaufsfläche.

Die Nahversorgungsfunktion kann das Stadtbezirkszentrum zwar insgesamt erfüllen, verbesserungswürdig ist aber die Anbindung des K & K-Supermarktes an die angrenzenden Geschäftsstraßen. Mit der Realisierung des Rewe-Supermarktes bzw. des Drogeriemarktes im Rathaus-Center wird sich die Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums natürlich deutlich verbessern.

Zentrenrelevante Anbieter sind momentan stark discountorientiert (Kik, Tedi, NKD) und meist auf kleinteilige Läden beschränkt. Eine Angebotsausweitung ist unbedingt zu empfehlen, damit das Nebenzentrum auch in diesem Punkt seiner Versorgungsaufgabe gerecht wird. Hier könnte die Eröffnung des modernen Supermarktbetriebes die Ansiedlung weitere attraktive Anbieter nach sich ziehen, die somit den gesamten südlichen Bereich des Stadtteilzentrums nachhaltig stärken.

4.4.6 Heessen

Das Stadtbezirkszentrum Heessen dient der Versorgung weiter Teile des gleichnamigen Stadtbezirkes, ausgeschlossen ist aber der teilweise zu Heessen gehörige „Hammer Norden“. Somit sind dem Nebenzentrum Heessen funktional rd. 17.900 der insgesamt rd. 23.300 Einwohner zuzuordnen.

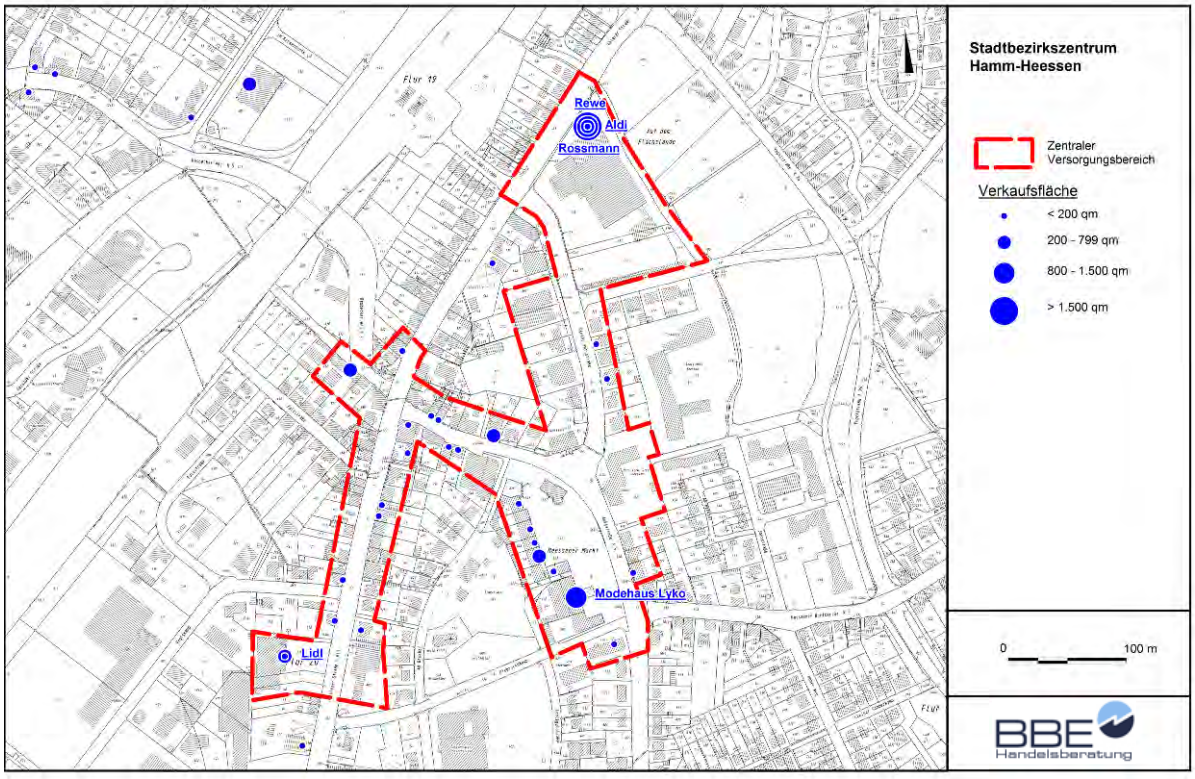
Unter Berücksichtigung des im Stadtbezirkszentrum vorgefundenen Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Voraussetzungen wird folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

Das Stadtbezirkszentrum Heessen umfasst mehrere zusammenhängende Straßenabschnitte, darunter den neu gestalteten Heessener Markt, die Ahlener Straße zwischen dem Discounter Lidl und der Abzweigung Dasbecker Straße sowie die Kleine Amtsstraße einschließlich des am Stand-

ort des ehemaligen HIT-Marktes realisierten Zentrums mit Rewe, Aldi und Drogerie Rossmann. Die Hinzunahme von Grundstücken in „2. Reihe“ – etwa zwischen Ahlener Straße, Amtsstraße und Kleiner Amtsstraße – zum zentralen Versorgungsbereich kann aus fachlicher Sicht nicht befürwortet werden, solange nachnutzbare Potenzialflächen - wie insbesondere der ehemalige Standort von Rewe in der Kleinen Amtsstraße und Aldi in der Amtsstraße („1. Reihe“) - verfügbar sind.

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches befinden sich 39 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.470 qm, darunter rd. 3.650 qm Nahrungs- und Genussmittel,
rd. 1.750 qm Bekleidung/Wäsche, rd. 750 qm Drogerie/Parfümerie und rd. 430 qm Hausrat/Glas, Porzellan, Keramik. Infolge der angesprochenen Leerstände und einem relativ schwachen Besatz entlang der Ahlener Straße besteht die Gefahr eines Auseinanderfallens des zentralen Versorgungsbereiches in mehrere Teilstandorte.

Abbildung 48: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Heessen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

Wesentliche Anbieter sind der Supermarkt Rewe, die Lebensmittel-Discounter Aldi und Lidl sowie das Modehaus Lyko, der Drogeriemarkt Rossmann, der Textil-Discounter Kik und das Haushaltsgeschäft Rühl am Markt. Hinzu kommen zahlreiche kleine Fachgeschäfte.

Abgesehen von dem angesprochenen Strukturproblem („Auseinanderfallen“) kann das Nebenzentrum seine Versorgungsfunktion gut erfüllen. Neben den größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern bieten auch die relativ vielseitigen Anbieter von Bekleidung, Schuhen, Sport und Elektro einen guten Gesamtmix. Allerdings sind fast alle Ladenlokale sehr kleinteilig, sodass sie jeweils für sich keine Magnetfunktion erfüllen können, sondern auf die positive Gesamtwirkung des Zentrums angewiesen sind. Insofern sind funktionale Ergänzungen v.a. im Bereich Bekleidung zu empfehlen, vorzugsweise in der angesprochenen „1. Reihe“.

4.5 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren sollen mit leistungsfähigen, überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen die Haupt- und Nebenzentren ergänzen und damit zu einer besseren räumlichen Abdeckung beitragen. Ausdrückliches Ziel ist es dabei, auch über die üblicherweise „fußläufig“ überwindbare Distanz von rd. 500-700 Metern zwischen Wohn- und Einkaufsort hinaus Kunden aus einem zugeordneten Teilraum zu versorgen. Hierbei spielen auch betriebswirtschaftliche Anforderungen der Betreiber eine Rolle. Voraussetzung für die Einstufung eines Angebotsschwerpunktes als Nahversorgungszentrum ist jedoch in jedem Fall die städtebauliche Integration des Standortes und die funktionale Zuordnung zu den zu versorgenden Siedlungsbereichen. Gewerblich geprägte Bereiche kommen daher grundsätzlich nicht als Nahversorgungszentren in Frage.

Nahversorgungszentren sollen eine Versorgungsaufgabe für rd. 8.000 -12.000 Einwohner übernehmen.

Ein Nahversorgungszentrum soll den Schwerpunkt eindeutig auf nahversorgungsrelevante Vertriebsformen legen, darf jedoch als deutlich untergeordnetes Randsortiment oder ergänzende Betriebe auch zentrenrelevante Angebote aufnehmen. Grundsätzlich möglich sollen insbesondere sein

- Lebensmittel-Supermärkte und –Discounter bis max. rd. 1.500 qm Verkaufsfläche
- (nicht großflächige) Fachmärkte für Drogerie und Getränke
- Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Kioske
- Kleinteilige Fachgeschäfte und Fachmärkte anderer Branchen bis max. rd. 400 qm Verkaufsfläche

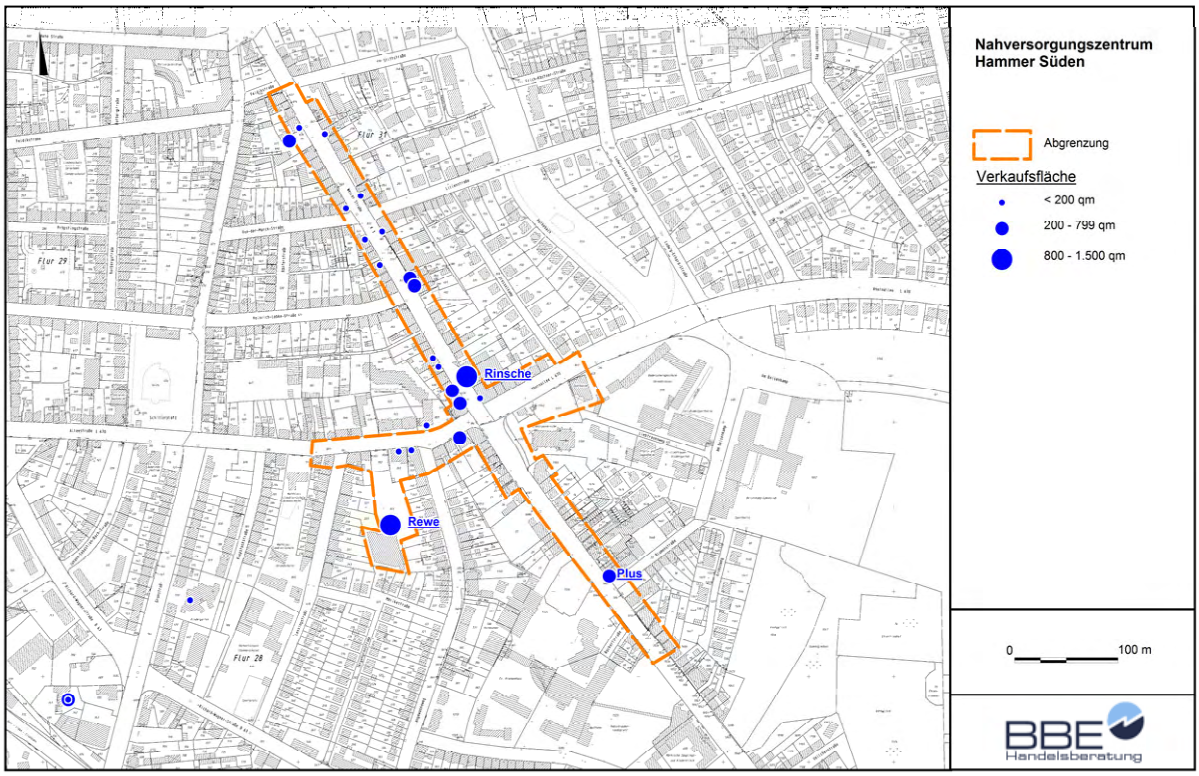
4.5.1 Nahversorgungszentrum Werler Straße/Hammer Süden

Die Werler Straße ist deutlich stärker als Nahversorgungszentrum i.S. dieses Konzeptes ausgeprägt. Mit einem Supermarkt Rewe und einem Discounter Plus sind die wesentlichen Funktionen vorhanden, hinzu kommen zahlreiche Fachgeschäfte unterschiedlicher, auch zentrenrelevanter Branchen.

In dem zu versorgenden Bereich leben insgesamt rd. 9.800 Einwohner, hinzu kommen aber Nachfragepotenziale vom Durchgangsverkehr aus und in Richtung Werl.

Handlungsbedarf ist gegenwärtig nicht gegeben, eine grundsätzlich sinnvolle Erweiterung der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte wird sich aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse voraussichtlich nicht realisieren lassen.

Abbildung 49: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Werler Straße/Hammer Süden



Quelle: eigene Abbildung

4.5.2 Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße/Hammer Westen

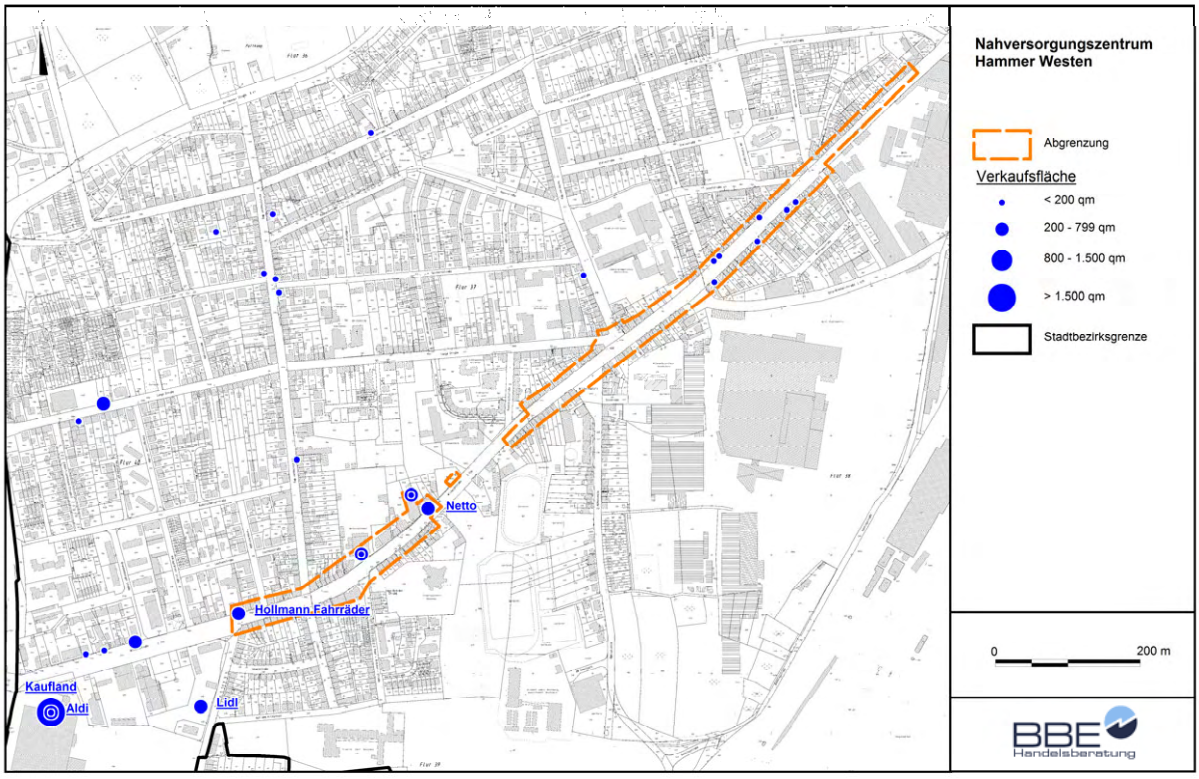
Die von Trading-Down und Leerständen geprägte Wilhelmstraße soll trotz der gegenwärtigen Angebotsschwächen und der räumlichen Nähe zum Fachmarktstandort im Kreuzungsstandort Wilhelmstraße/Kamener Straße für den „Hammer Westen“ Nahversorgungsaufgaben übernehmen.

Da in diesem Bereich rd. 10.700 Einwohner leben, lässt sich grundsätzlich auch ein größerer Verbrauchermarkt – etwa mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm rechtfertigen. Der am angrenzenden Fachmarktstandort vorhandene Anbieter Kaufland absorbiert einen großen Teil des entsprechenden Nachfragepotenzials, kann aber wegen seiner Ausrichtung an Pkw-Kunden aus

einem noch größeren Teilraum der Stadt Hamm und infolge seines nur eingeschränkten Wohngebietsbezuges nicht ersatzweise als Nahversorgungszentrum eingestuft werden.

Es sollte daher planerisches Ziel der Stadt Hamm bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Wilhelmstraße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stärken und abzusichern. Vor diesem Hintergrund sollte ein weiterer Ausbau über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben nicht erfolgen.

Abbildung 50: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wilhelmstraße/Hammer Westen



Quelle: eigene Abbildung

4.5.3 Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Hammer Norden

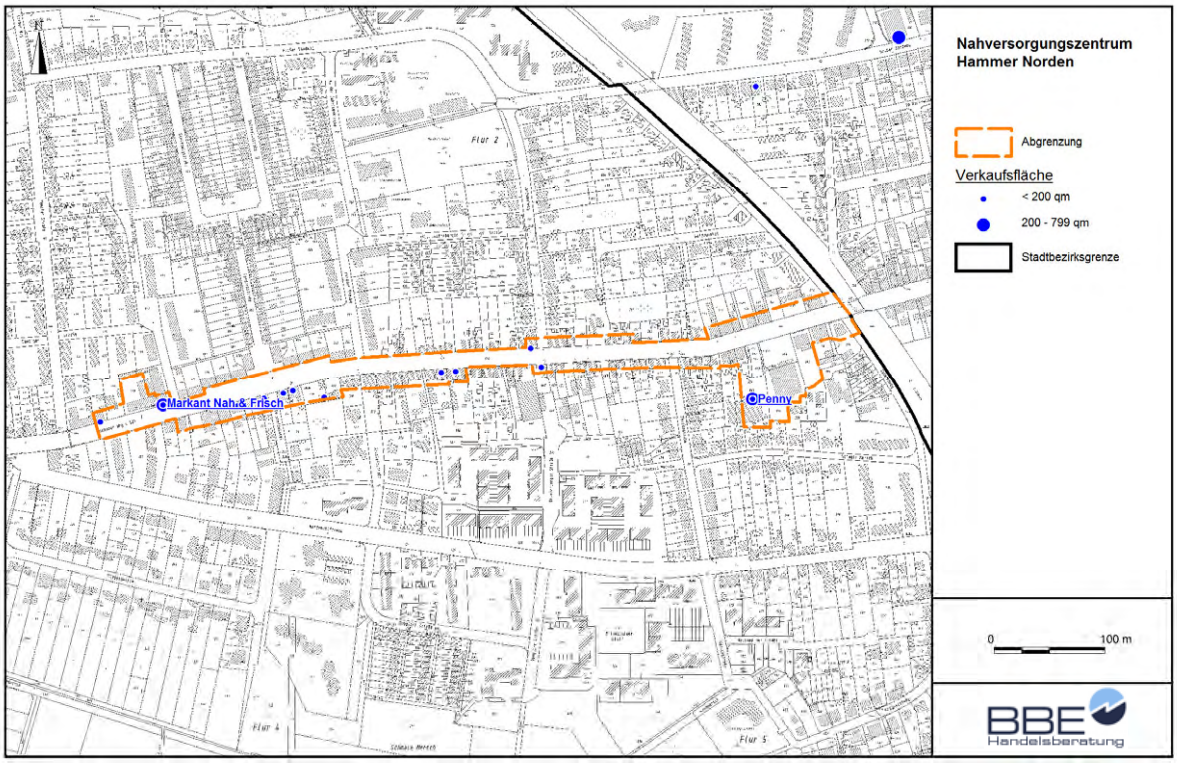
Der administrativ den Bezirken Bockum-Hövel und Heessen zugehörige „Hammer Norden“ stellt eine eigene Raumeinheit dar, deren rd. 12.800 Einwohner über ein eigenes Nahversorgungszentrum versorgt werden sollten.

Die relativ lockere Besatzstruktur entlang des Bockumer Weges erfüllt diesen Anspruch mit dem relativ kleinen Supermarkt Markant Nah & frisch im Westen und einem ebenfalls kleinen Discoun-

ter Penny im Osten eigentlich nicht. Eine wesentliche Erweiterung der beiden Anbieter erscheint jedoch an den aktuellen Standorten kaum möglich, auch sind keine geeigneten Potenzialgrundstücke erkennbar.

Insofern sollte eine Erweiterung „um jeden Preis“ vermieden werden. Beispielsweise wäre eine Verlagerung aus dem bandartigen Besatz des Bockumer Weges nicht zielführend. Geringe Aus- und Umbauten, ggf. auch unter Einbeziehung verfügbar werdender Nachbargrundstücke wären in jedem Fall zu befürworten.

Abbildung 51: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bockumer Weg/Hammer Norden



Quelle: eigene Abbildung

4.6 Empfehlung zur Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel mit Schwerpunkt auf nicht-zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Das in Kap. 4.2 skizzierte Standortkonzept sieht vor, (großflächige) Anbieter von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die im vorangegangenen Kapitel dargestellten 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 ergänzende Fachmarktstandorte komplettiert. Entsprechend dem Standortkonzept sollen an diesen „Ergänzungsstandorten“ Fachmärkte mit Schwerpunkt auf nicht- zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten an möglichst wenigen, dafür aber besonders geeigneten Standorten konzentriert werden. Auf diesem Weg kann die Ausstrahlung eines Standortes und dessen langfristige Wettbewerbsfähigkeit verbessert werden – auch im Sinne der angesprochenen „regionalen Positionierung“ gegenüber den benachbarten Ober- bzw. Mittelzentren. Diese „Ergänzungsstandorte“ sollen Anbietern ohne nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt die Möglichkeit bieten, langfristig marktfähige Strukturen zu entwickeln oder durch Um- und Ausbau zu sichern.

Innerhalb des Stadtgebietes von Hamm können dabei die folgenden Ergänzungsstandorte festgelegt werden:

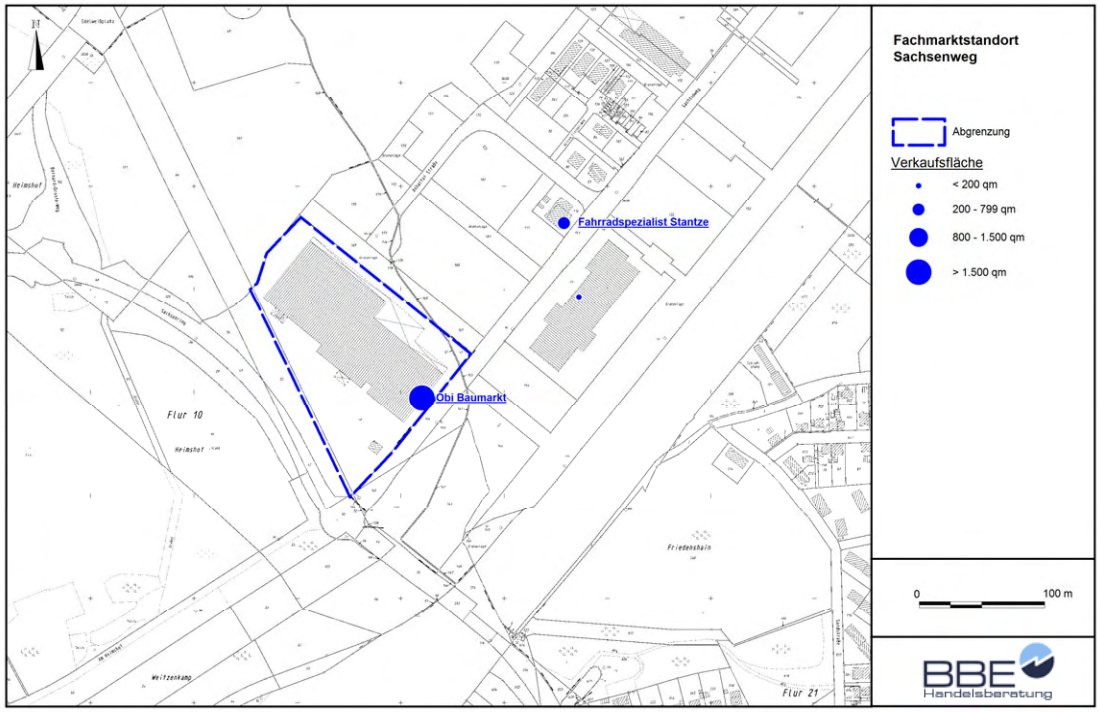
Ergänzungsstandort Sachsenweg

Das entsprechende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als SO-Gartenmarkt ausgewiesen und wird derzeitig durch einen Obi Baumarkt mit eigener Gartenmarktabteilung auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.500 qm genutzt.

Eine Verkaufsflächenerweiterung im Kernsortiment Baumarkt erscheint aufgrund der bestehenden Dimensionierung zwar als unwahrscheinlich, soll aber an diesem Standort nicht ausgeschlossen werden. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten sollten allerdings auf den derzeitigen Bestand beschränkt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt dieses Ergänzungsstandortes sollte auch zukünftig in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Warengruppen Bau- und Gartenmarkt liegen.

Abbildung 52: Ergänzungsstandort Sachsenweg



Quelle: eigene Abbildung

Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring

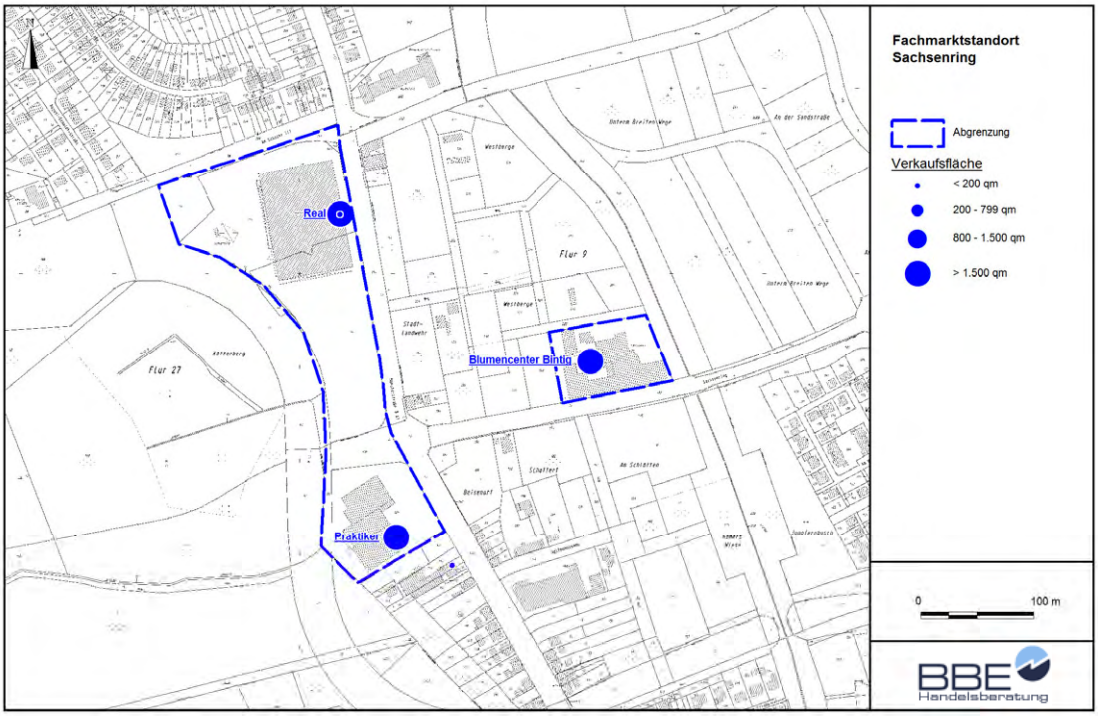
Der Ergänzungsstandort im Kreuzungsbereich von Münsterstraße und Sachsenring wird maßgeblich durch die drei großflächigen Betriebe Real SB-Warenhaus an der Münsterstraße (rd. 5.700 qm Gesamtverkaufsfläche), Blumencenter Bintig am Sachsenring (rd. 4.200 qm Verkaufsfläche) und Praktiker Baumarkt an der Münsterstraße (rd. 3.900 qm Verkaufsfläche) bestimmt.

Ein Ausbau der bestehenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte in diesem Bereich zum Schutz der umliegenden (Nah-)versorgungsstrukturen im benachbarten Stadtbezirkszentrum Heessen sowie im Nahversorgungszentrum Bockumer Weg/Norden ausgeschlossen werden.

Verkaufsflächenerweiterungen sind lediglich in den bestehenden nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten von Praktiker Baumarkt und Blumencenter Bintig zu genehmigen.

Der Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring ist als Standort für nicht-zentrenrelevanten (Baumarkt-/Garten: Erweiterungsfähig) und nahversorgungsrelevanten (Bestand) Einzelhandel zu klassifizieren.

Abbildung 53: Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring



Quelle: eigene Abbildung

Ergänzungsstandort Römerstraße

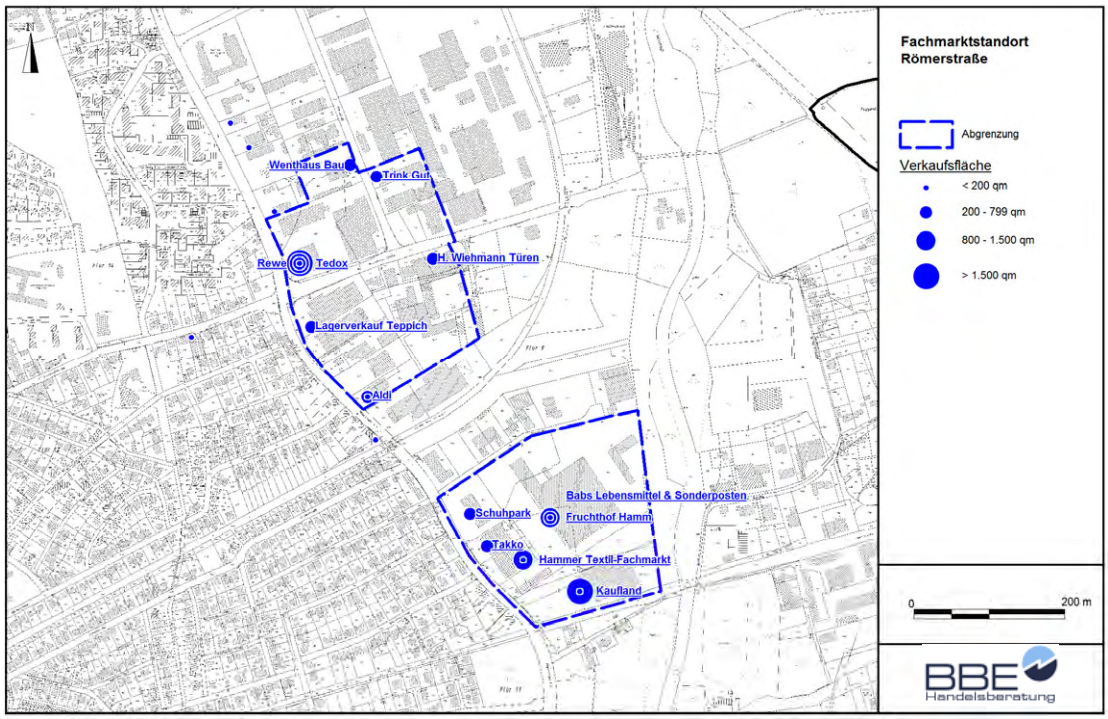
Der Ergänzungsstandort Römerstraße im Stadtbezirk Bockum-Hövel beinhaltet das gesamte Gewerbegebiet östlich der Römerstraße zwischen „Im Ruenfeld“ im Süden und „Waterkamp“ im Norden, wobei sich die bedeutendsten Anbieter entlang der Römerstraße angesiedelt haben. Exemplarisch sind hier Kaufland Verbrauchermarkt, Rewe Supermarkt, Aldi Discountmarkt, Schuhpark Fascies, Takko Textilfachmarkt, Pro Pänz Baby-Fachmarkt genannt. Allerdings sind auch Einzelhandelsbetriebe in „zweiter Reihe“ ansässig, bspw. Fruchthof Hamm und Babs Lebensmittelsonderposten. Aufgrund der Lage an der innerstädtisch wichtigen Nord-Süd Erschließungsstraße, zielt der Ergänzungsstandort maßgeblich auf mobile PKW-Kunden ab.

Vor allem mit Hinblick auf die derzeitige Leerstandsproblematik im benachbarten Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel (Rathaus-Center) ist ein weiterer Ausbau sowohl der nahversorgungsrelevanten als auch der zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen. Dies beinhaltet sowohl Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe als auch Neuansiedlungen. Lediglich nichtzentrenrelevante Sortimente sind an diesem Standort ausbaufähig.

Auf die bauleitplanerische Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten sei auf Kapitel 4.8.7 verwiesen.

Zwar dominieren neben Nahrungs- und Genussmitteln die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (v.a. durch Tedox, Hammer und Dänisches Bettenlager), daneben existiert allerdings auch ein großes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe bzw. GPK), so dass diesem Ergänzungsstandort kein eindeutiger Sortimentsschwerpunkt zuzuordnen ist.

Abbildung 54: Ergänzungsstandort Römerstraße



Quelle: eigene Abbildung

Ergänzungsstandort Dortmunder Straße

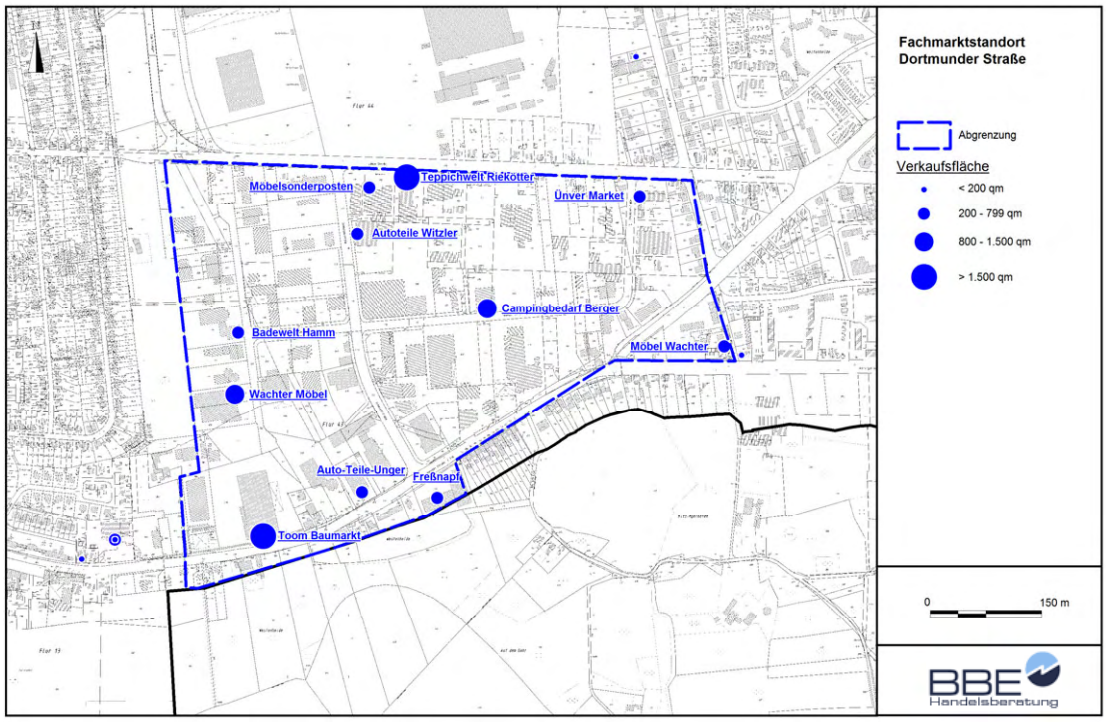
Das Karree von Kissinger Weg (Osten), Lange Straße (Norden), Dortmunder Straße (Süden) sowie dem Grünzug im Westen wird als Ergänzungsstandort Dortmunder Straße abgegrenzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Bereich – mit Ausnahme des Toom Baumarktes (SO-Gebiet) - als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Bedeutendste Anbieter sind ein Toom Baumarkt an der Dortmunder Straße (rd. 5.400 qm VKF), der Einrichtungsfachmarkt Teppichwelt Riekötter (rd. 2.000 qm VKF), Möbel Wachter (rd. 1.000 qm VKF) sowie Reddy Küchen und Campingbedarf Fritz Berger. Darüber hinaus sind weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden.

Bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist der derzeitige Sortimentsschwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Warengruppen auch zukünftig beizubehalten. Letztlich handelt es sich um ein

Gewerbegebiet, in dem die Stadt Hamm vornehmlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben i.e. Sinne ermöglichen möchte.

Abbildung 55: Ergänzungsstandort Dortmunder Straße

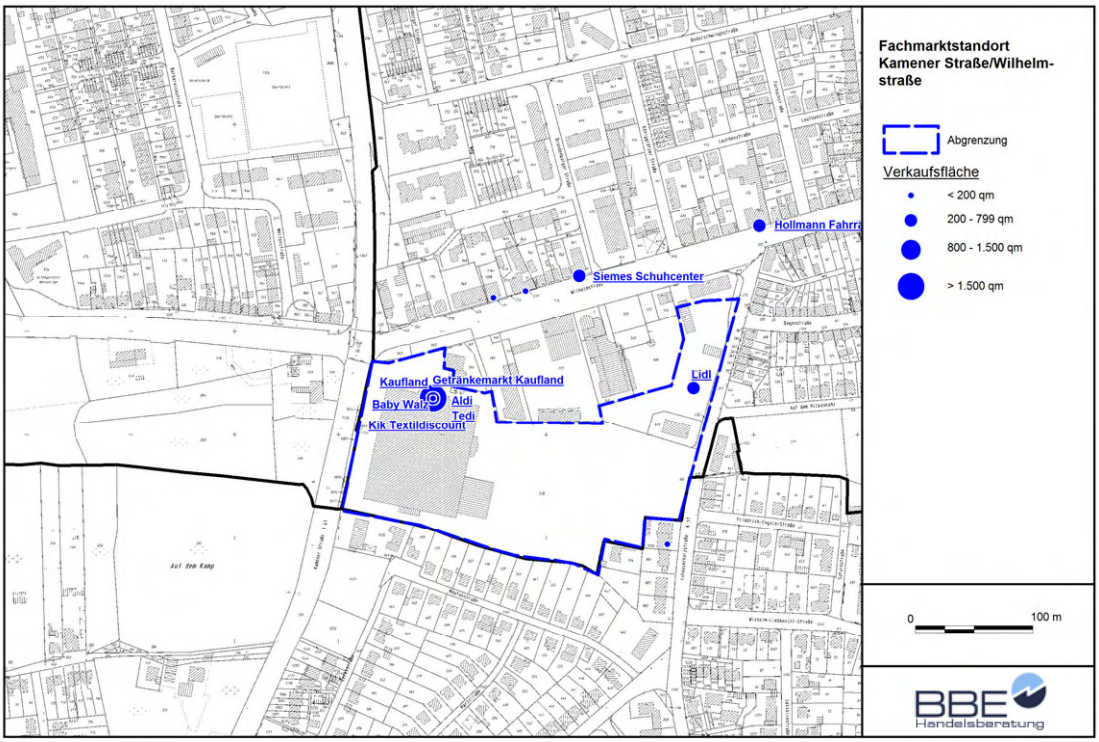


Quelle: eigene Abbildung

Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße

Dieser im Südwesten des Stadtbezirkes Hamm-Mitte an der Grenze zu den Stadtbezirken Herringen und Pelkum gelegene Standort wird wesentlich durch den Verbrauchermarkt Kaufland (rd. 3.800 qm VKF) geprägt, der zusammen mit weiteren Anbietern ein Fachmarktzentrum mit integriertem Mall-Bereich darstellt (Gesamtverkaufsfläche: 7.500 qm). An der Lohauserholzstraße befindet sich zusätzlich ein Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 770 qm VKF). Ein Teil des im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Fachmarktstandortes ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen und im Rahmen der Aktualisierung der Bebauungspläne 01.114 („SB-Markt-Wilhelmstraße/Lohauserholzstraße“) und 01.117 („Kamener Straße / Wilhelmstraße“) hinsichtlich seiner Nutzung planungsrechtlich weitgehend bestimmt. Demnach sind die vorhandenen Einzelhandelsflächen im Fachmarktzentrum („Einkaufszentrum-West“) sowie der Lidl-Markt an der Lohauserholzstraße im Bestand festgeschrieben worden, hinzu kommt die Festsetzung zulässiger Verkaufsflächen und Sortimente für ein „Einkaufszentrum-Ost“ an der Lohauserholzstraße (Gesamtverkaufsfläche: max. 2.400 qm), das bisher jedoch nicht realisiert wurde. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Abbildung 56: Ergänzungsstandort Kamener Straße/Wilhelmstraße



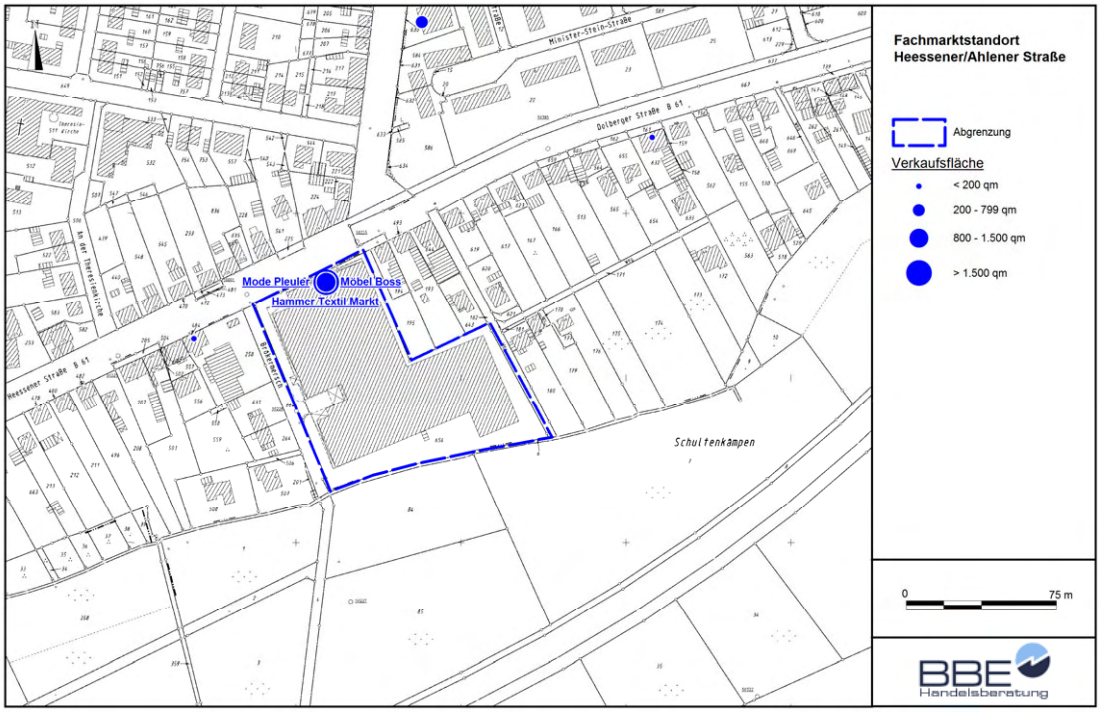
Quelle: eigene Abbildung

Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße

Dieser Ergänzungsstandort befindet sich im Kreuzungsbereich von Ahlener und Heessener Straße im gleichnamigen Stadtbezirk Heessen und wird durch die drei Anbieter Möbel Boss (rd. 2.600 qm VKF), Hammer Heimtextilienfachmarkt (rd. 2.400 qm VKF) sowie dem Modefachmarkt Pleuler (rd. 900 qm VKF) definiert. Das Areal wird zusammen mit den sich in östlicher Richtung anschließenden Grundstücken (hauptsächlich Wohnnutzungen) im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Mischgebiet dargestellt.

Der heutige Sortimentsschwerpunkt liegt eindeutig auf den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Möbel bzw. Tapeten/Bodenbeläge/Teppiche. Allerdings werden durch den Modemarkt sowie die Randsortimente sowohl des Möbelhauses als auch des Heimtextilienfachmarktes zudem zentrenrelevante Sortimente angeboten. Dieses Angebot ist zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche auf den derzeitigen Bestand zu beschränken. Ebenfalls ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an diesem Standort auszuschließen.

Abbildung 57: Ergänzungsstandort Heessener/Ahlener Straße



Quelle: eigene Abbildung

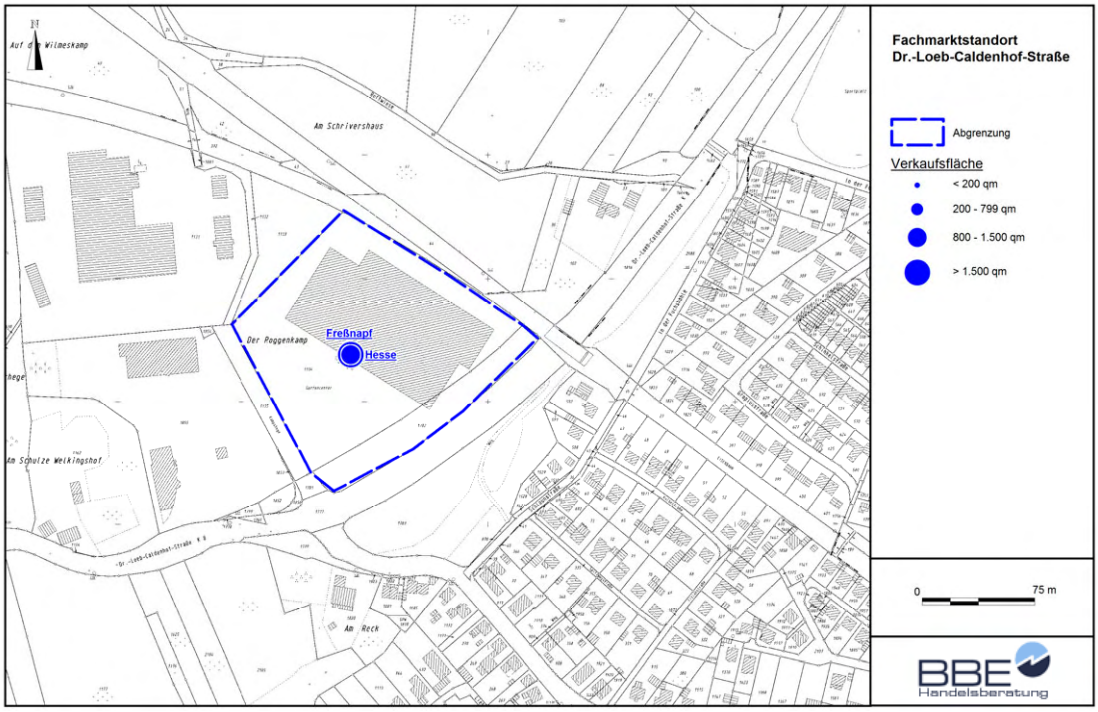
Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße

Hierbei handelt es sich um das im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Sondergebiet (SO-Gartenmarkt) dargestellte Areal des Gartencenters Hesse, das auf einer Fläche von rd. 12.500 qm gartenmarkttypische Sortimente führt. Zudem ist eine Fläche von rd. 800 qm an den Tierfuttermarkt Fressnapf untervermietet.

Grundsätzlich sollte die Ansiedlung von zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitgehend ausgeschlossen werden – Verkaufsflächenerweiterungen sollten sich für diesen überörtlich bedeutsamen Angebotsstandort auf den bestehenden Sortimentsschwerpunkt Garten/Pflanzen beschränken.

Der Sortimentsschwerpunkt des Standortes Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße kann eindeutig auf die nicht-zentrenrelevante Warengruppe „Gartenbedarf“ festgelegt werden.

Abbildung 58: Ergänzungsstandort Dr. Loeb-Caldenhof-Straße



Quelle: eigene Abbildung

Potenzieller Ergänzungsstandort Regionaler Möbelstandort

Im Bereich der Autobahnanschlussstelle Hamm-Rhynern der BAB 2 ist ein bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet abgestimmter regionaler Möbelstandort vorgesehen, der bereits im zuständigen „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil“ als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ definiert wird.[27] Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist der Fläche demnach auch die Funktionszuweisung SO-Möbelmarkt zu.

Über den Möbelmarkt hinausgehender zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist zum Schutz der eigenen Zentrenstruktur an diesem Standort auszuschließen.

27 Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Abstimmungen und planerischen Festsetzungen in der Region wird die Ausweisung und Realisierung zusätzlicher Möbelstandorte grundsätzlich kritisch zu würdigen sein.

4.7 Beurteilung einzelhandelsrelevanter Planvorhaben

4.7.1 Erweiterung/Neuansiedlung eines Supermarktes in Westtünnen an einen neuen Standort

In der Ortslage von Westtünnen möchte der zentral gelegene Edeka-Supermarkt erweitern, der im Vergleich zu modernen Supermarktkonzepten mit einer Verkaufsfläche von rd. 690 qm über eine verhältnismäßig geringe Flächendimensionierung verfügt. Da dies am bestehenden Standort an der Dambergstraße nicht möglich erscheint, wurden inzwischen schon mehrere Alternativstandorte innerhalb der Ortslage Westtünnens intensiv untersucht und diskutiert. Dabei konnte der anfänglich favorisierte Alternativstandort im Bereich der Von-Thünen-Straße aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt werden. Darüber hinaus ist ein Areal im Bereich des Unteren Heidewegs geprüft worden, das sich unmittelbar nördlich an den Siedlungskörper anschließt. Dabei ist die Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 – 1.200 qm diskutiert worden.[28]

Für alle Beteiligten überraschend ist daraufhin von der Firma Netto die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters auf dem gegenüberliegenden Grundstück angekündigt worden. Aufgrund der bauleitplanerischen Voraussetzungen ist eine Realisierung an diesem Standort als sehr wahrscheinlich zu erachten. Damit ist die bis dato geführte Diskussion um Standortalternativen hinfällig worden.

Der Bereich Westtünnen ist im Kapitel 4.2 als Grundversorgungsstandort definiert worden. Hier soll demnach eine wohnortnahe Versorgung für die rd. 5.000 Personen, die in Westtünnen sowie Osttünnen (nördlich der Bahnlinie) leben, stattfinden und auch langfristig gesichert werden. Vor diesem Hintergrund fügt sich das Planvorhaben grundsätzlich in das vorgeschlagene Standortkonzept ein. Da für Grundversorgungsstandorte keine genaue Abgrenzung von privilegierten Ansiedlungsbereichen vorgenommen wurde, wäre eine zentralere Lage innerhalb des Siedlungskörpers zwar vorzuziehen, erscheint allerdings unter den momentanen Begebenheiten als nicht realisierbar.

4.7.2 Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Mini-Markt) in Hamm-Dasbeck

In der Goldsternstraße im Stadtbezirk Heessen wird die Ansiedlung eines rd. 450 qm großen Lebensmittelmarktes diskutiert. Als potenzielles Betreiberformat ist ein Integrationsbetrieb vorgese-

[28] Eine Verkaufsfläche oberhalb der Großflächigkeit setzt dabei eine präzise Auseinandersetzung mit den bauleitplanerischen Voraussetzungen des Planareals voraus.

hen. Derzeitig wird der gesamte Platzbereich umgestaltet, in dessen Zuge auch der Lebensmittelmarkt in ein momentan leerstehendes Ladenlokal integriert werden soll.

In Kapitel 3.4.7 konnte bei der Darstellung der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Heessen festgestellt werden, dass die ansonsten gute wohnortnahe Versorgungssituation derzeitig nicht für den Bereich Dasbeck in Hinsicht auf die fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet wird. Vor diesem Hintergrund ist im konzeptionellen Teil des Einzelhandelskonzeptes der Bereich Dasbeck auch als potenzieller Grundversorgungsstandort ausgewiesen worden. Hier leben rd. 8.200 Personen, die dem potenziellen Nahversorgungsstandort funktional zugewiesen sind.

Da die Ansiedlung innerhalb eines definierten (potenziellen) Nahversorgungsstandortes liegt und maßgeblich zu einem Ausgleich des bisherigen Versorgungsdefizites im Bereich Dasbeck beiträgt, stimmt das Vorhaben mit den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes überein. Dabei ist ein wesentlicher Grund, dass eine Ausstrahlung über den funktional zugewiesenen Versorgungsbereich aufgrund der Dimensionierung des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten ist.

Das Vorhaben ist geeignet, beispielhaft die Möglichkeit einer neuen wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln aufzuzeigen.

4.7.3 Regionaler Möbelstandort Hamm-Rhynern

Wie im vorangegangenen Unterkapitel dargestellt, ist im Bereich der Autobahnanschlussstelle Hamm-Rhynern ein bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet abgestimmter regionaler Möbelstandort vorgesehen.

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.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.6 formulierten Zielvorgabe, großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf möglichst wenige, dafür allerdings besonders geeignete Standorte zu konzentrieren, entspricht der Regionale Möbelstandort in Hamm-Rhynern uneingeschränkt den vorgeschlagenen Zielaussagen des Konzeptes. Allerdings muss noch einmal auf die sehr angespannte Wettbewerbssituation in der Region hingewiesen werden, die eine Konkretisierung des Regionalen Möbelstandortes deutlich erschwert.

Gleichwohl hat das Paderborner Unternehmen Finke zuletzt großes Interesse an dem Standort gezeigt und eine konkrete Planung vorgelegt. Die BBE Handelsberatung ist mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse beauftragt worden. Dem aktuellen Planungsstand zufolge sollen an dem

„regionalen Möbelstandort“ insgesamt drei Verkaufshäuser errichtet werden, darunter ein Möbel- und Einrichtungshaus mit max. 40.000 qm Verkaufsfläche und zwei Mitnahmemärkte („Carré“, „Preisrebell“) mit jeweils max. 8.000 qm Verkaufsfläche.[29]

4.7.4 Nachnutzung des ehemaligen Hellweg-Gebäudes/Hafenstraße

Der Standort des ehemaligen Hellweg-Baumarktes an der Hafenstraße steht seit dem Umzug des Baumarktes im Jahr 2006 in das neue Objekt in der Östingstraße leer. Nun soll der rd. 5.000 qm große Leerstand als Einzelhandelsstandort wieder aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Eröffnung eines rd.1.600 qm großen Tierfachmarktes. Die Nutzung der verbleibenden Restfläche ist noch nicht abschließend geklärt: neben einem Polstermöbelmarkt stehen zudem ein Fitness-Studio bzw. ein nicht näher benanntes Dienstleistungsunternehmen zur Diskussion.[30]

Entsprechend dem vorgeschlagenen Standortkonzept sollen (großflächige) Anbieter von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die in Kap. 4.3, Kap. 4.4 und Kap. 4.5 dargestellten zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Aufgrund seiner Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kommen gemäß dem Einzelhandelskonzept somit ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als Nutzungsoption in Betracht.

Sowohl der Tierfachmarkt als auch der zur Diskussion stehende Polstermöbelmarkt verfügen über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, so dass die geplante Nachnutzung des ehemaligen Hellweg-Gebäudes mit den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt.

[29] Vgl. u.a. Westfälischer Anzeiger (http://www.wa.de/nachrichten/hamm/stadt-hamm/moebelhaus-finke-will-sich-hamm-ansiedeln-929156.html) vom 22.09.2010

[30] http://www.wa.de/nachrichten/hamm/stadt-hamm/ex-hellweg-baumarkt-hafenstrasse-bekommt-neue-mieter-953187.html vom 08.08.2010

4.8 Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hamm entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung. Auch ein Beschluss des Rates stellt lediglich die Absicht fest, die Zielsetzungen und Empfehlungen des Konzeptes im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Dies hat zuletzt auch das BVerwG unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG Münster deutlich betont: „Denn ein solches Konzept enthält – anders als ein Bebauungsplan (…) keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.[31]

Nach § 1 Abs. 6 BauGB handelt es sich aber um ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung“, die „bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne (…) zu berücksichtigen“ ist.

Dass auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes (oder „Masterplanes“) kommunale Städtebaupolitik gestaltet werden kann und auch eine restriktive Bauleitplanung zu begründen ist, hat das BVerwG unter Bezugnahme auf den Masterplan der Stadt Dortmund jedoch ebenfalls bestätigt.[32]

Damit ist für eine möglichst weitgehende „Rechtssicherheit“ bei der Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes entscheidend, dass zunächst ein Beschluss des Rates erfolgt, das Konzept als fachliche Grundlage von Entscheidungen zur Standortentwicklung des Einzelhandels heranzuziehen. Weiterhin ist eine konsequente und widerspruchsfreie Übersetzung in die Bauleitplanung erforderlich. Eine nicht konsequente Anwendung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes bei der Bewertung zukünftiger Planvorhaben würde im Falle von rechtlichen Auseinandersetzungen entsprechende Unwägbarkeiten nach sich ziehen.

Weiterhin ist aber auch zu sehen, dass die räumliche Feinsteuerung über die zuletzt in den Mittelpunkt der Betrachtungen gerückten „Zentralen Versorgungsbereiche“ ggf. auch an richterliche Grenzen stößt:

„Selbst wenn der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ein öffentlicher Belang sein sollte, der in gewissen Grenzen einer Konkretisierung durch städtebauliche Entwicklungskonzepte zugänglich ist, wären diese Grenzen einer Konkretisierung jedenfalls überschritten, wenn die Gemeinde (…) einen vorhandenen zentralen Versorgungsbereich in einer Weise eingrenzt, die in den tatsächlichen Gegebenheiten keine Entsprechung findet.“[33]

---

[31] Vgl. Beschluss des BVerwG 4 B 4.09 Pkt. 7 vom 12. Februar 2009 unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG Münster 10A 1512/07 vom 6.11.2008 zu einem Planvorhaben in Mönchengladbach (Wickrath).

[32] Vgl. Urteil BVerwG 4 C 21.07 unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG Münster 7A 1059/06 vom 25.10.2007 zu einem Planvorhaben in Dortmund.

[33] Vgl. Beschluss des BVerwG 4 B 4.09 Pkt. 7 vom 12. Februar 2009 unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG Münster 10A 1512/07 vom 6.11.2008 zu einem Planvorhaben in Mönchengladbach (Wickrath).

Vor diesem aktuellen rechtlichen Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

4.8.1 Übernahme in den Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

Zentrale Versorgungsbereiche können nach dem Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen „zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.“[34] Demnach ergeben sich die Darstellungsmöglichkeiten zwar grundsätzlich aus § 5 Abs. 2 BauGB, können aber auch – insbesondere durch „sinngemäß aus der Planzeichenverordnung entwickelte Planzeichen“ dargestellt werden.

Die Stadt Hamm hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand Mai 2008) die City, die „Stadtteilzentren“ (STZ), die „Nahversorgungszentren“ (NVZ) und die „Fachmarktstandorte“ (FMS) als ergänzende Hinweise aufgenommen und damit die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2003/2004 weitgehend übernommen.

Grundsätzlich sollte dieses Verfahren beibehalten werden, da es die räumlich-funktionalen Zielaussagen des für sich betrachtet nicht rechtsverbindlichen Einzelhandelskonzeptes in den (verbindlichen) Flächennutzungsplan überträgt und damit den Zusammenhang transparent macht und auf mögliche Planerfordernisse hindeutet.

Allerdings sollte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung an die in einigen Details modifizierte Abgrenzung und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche und der sie ergänzenden „Fachmarktstandorte“ vorgenommen werden.

4.8.2 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

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 Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer

[34] Vgl. 2.6 / 4.2.3 Einzelhandelserlass NRW

Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- 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.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten bzw. in „kleinen“ zentralen Versorgungsbereichen (Nebenzentren, Nahversorgungszentren) größerer Städte können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in den meisten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hamm ist dies der Fall. So sind beispielsweise Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter regelmäßig die

wichtigsten Magnetbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sodass nahversorgungsrelevante Waren meist auch eine hohe Zentrenrelevanz aufweisen. Dies konnte bereits in Kap. 3.1 gezeigt werden.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Basis grundsätzlicher Überlegungen definiert wurden (u. a. „Kölner Liste“).

Eine allgemeingültige Aufstellung genügt jedoch der aktuellen Rechtsprechung zufolge nicht den Anforderungen, die etwa an textliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen sind. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es beispielsweise nach Ansicht des OVG Münster ausdrücklich einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf.[35]

Mit der Novellierung des LEPro NRW ist den Kommunen die Aufgabe zugewiesen worden, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen. Allerdings sind dabei die in der Anlage zum neu eingefügten § 24 a benannten „Zentrenrelevanten Leitsortimente“ zu beachten.

[35] Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

Demzufolge sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Würdigung der oben skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weiter gehende Festlegungen können und sollten unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Für die **Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör** eröffnet der neue Einzelhandelserlass explizit die Möglichkeit für die Gemeinden anhand der Prüfung der ortspezifischen Gegebenheiten in einer Einzelfallbetrachtung einzelne Teilsortimente ggf. als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Im Einzelhandelserlass werden hierfür bspw. die folgenden Untergruppen aufgeführt:

- Teppiche (Rollware und Einzelware)
- Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
- Matratzen/Bettwaren
- Bilder/Bilderrahmen/Spiegel
- Tapeten

Der neue § 24 a LEPro NRW verzichtet auf die Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente, die in jedem Fall von den Kommunen zu bestimmen sind. Als nahversorgungsrelevant gelten üblicherweise die Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird auch für die Stadt Hamm eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt. Übertragen auf die Stadt Hamm ist die Sortimentszuordnung wie folgt zu beurteilen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Kriterien für die Nahversorgungsrelevanz von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren werden auch in Hamm erfüllt. Sie decken den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden häufig eingekauft.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Die in der Anlage des § 24a LEPro dargestellten Leitsortimente sind bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste zu beachten.

In den meisten Fällen wird diese Vorgabe auch durch die tatsächlichen Verhältnisse in Hamm bestätigt. So befinden sich rd. 87 % der Verkaufsflächen für Bekleidung/Wäsche in den abgegrenzten zentralen Lagen, bei Schuhen/Lederwaren sind es rd. 78 %, bei Schreibwaren/Büchern rd. 69 % sowie beispielsweise bei Uhren/Schmuck rd. 93 %.

Optional zentrenrelevante Sortimente

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses gelten die o.g. Untergruppen des Sortiments **„Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“** als optional zentrenrelevant, abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten. Die Sortimente **Bettwaren/Matratzen, Gardinen/Stoffe/Teppiche** und **Lampen/Leuchten** erfüllen in Hamm nicht die Kriterien der Zentrenrelevanz und sind in den Ortsmitten in keinem nennenswerten Umfang vertreten. Bei Lampen und Leuchten befindet sich bspw. lediglich ein kleinteiliger Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, alle sonstigen Angebote werden v.a. im Randsortiment der Baumärkte sowie durch spezialisierte, allerdings außerhalb der abgegrenzten Zentren liegende Fachanbieter angeboten.

Schnittblumen werden in Hamm von zahlreichen, meist kleineren Fachbetrieben angeboten. Immerhin rd. 35 % der insgesamt rd. 1.500 qm VKF befinden sich in den hier vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungszentren. Zudem liegen zwei der größeren Betriebe (Schmohr, Risse) an prominenten City-Standorten. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Hamm empfohlen, dieses Sortiment i.S. einer planerischen Zielsetzung als zentrenrelevant einzustufen.

Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in Hamm als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Nur rd. 13 % der bestehenden rd. 3.800 qm VKF befinden sich in den Zentren, die außerhalb liegenden Fachmärkte wie Fressnapf, Futterhaus und das Aquarium Rhynern dominie-

ren die Angebotsstruktur. Eine Ansiedlung größerer Betriebe in den Zentren erscheint darüber hinaus wenig realistisch. Obwohl das Sortiment **Tierfutter** neben den genannten Fachmarktstandorten regelmäßig im Randsortiment der Lebensmittel- und Drogeriewaren vorgehalten wird, lässt sich hieraus nicht direkt eine grundsätzliche Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz ableiten. Das Sortiment sollte deshalb auch den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Fahrräder/Fahrradzubehör werden in Hamm auf rd. 1.700 qm VKF angeboten, davon sind immerhin rd. 32 % innerhalb der abgegrenzten Zentren vorhanden. Betrachtet man zudem einmal lediglich die durch den eigentlichen Facheinzelhandel angebotenen Verkaufsflächen – d. h. vor allem ohne den Flächenbestand der Randsortimente großer Baumärkte bzw. SB-Warenhäuser – erhöht sich dieser Anteil sogar auf knapp 43 %. Vor diesem Hintergrund weisen Fahrräder sowie Fahrradteile und -zubehör in der Stadt Hamm eine hohe Zentrenrelevanz auf und sollten demnach den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Campingbedarf wird einerseits vom Spezialanbieter Berger, andererseits vielfach als Randsortiment von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen jedoch außerhalb der Zentren – angeboten. Nur rd. 6 % der insgesamt erfassten rd. 1.800 qm VKF liegen innerhalb der abgegrenzten Zentren, sodass die Branche als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden sollte.

4.8.3 Hammer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zusammengefasst ergibt sich nach den Empfehlungen der Gutachter für die Stadt Hamm folgende Sortimentsliste:

Tabelle 23: Hammer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.52.3	Kfz-Zubehör
aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut und Düngermittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weichnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Tierfutter, zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

4.8.4 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt zu erreichen, wird der Stadt Hamm mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen.

Dazu sind der Stadt Hamm weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der

Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe[36] begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

4.8.5 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

[36] Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 4.8.5.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

  Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

  - einen eigenen Eingang,
  - eine eigene Anlieferung und
  - eigene Personalräume haben sowie
  - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 qm Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 qm Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 qm Geschossfläche unter 800 qm liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB –also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes-

kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ wird im neuen Einzelhandelserlass im Kap. 4.2.4 ausgeführt, dass

für Sondergebiete die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden muss. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. […]

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).

4.8.6 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfol-

gen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie auch von der örtlichen Situation ab.

Laut § 24a LEPro ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 qm zu beschränken. Sollten zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben an einem Standort realisiert werden und beträgt deren Gesamtverkaufsfläche zusammen mehr als 50.000 qm, darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 qm betragen.

4.8.7 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Stadt Hamm nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte[37].

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Hamm empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

[37] Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

4.8.8 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beruhen können.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass jeweils der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was einem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wohl entgegenstehen dürfte.

4.8.9 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung des neuen Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „… ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)[38].

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass aus Gutachtersicht allerdings diesbezüglich kein zwingender Anwendungs-/Handlungsbedarf erkennbar ist. Die oben gemachte Aussagen sollen lediglich der Vollständigkeit halber erwähnt werden.

[38] zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

Anhang

Tabelle 24: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Mitte

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Kaufland (3.800 qm)				X
	Kaufland (2.400 qm)				X
	Kaiser's (1.400 qm)	X			
	Rewe (980 qm)		X		
	Aldi (800 qm)				X
	Aldi (800 qm)				X
	Lidl (770 qm)				X
	Penny (720 qm)				X
	Penny (700 qm)				X
Zentrenrelevant	Kaufhof (6.000 qm)	X			
	C & A (5.000 qm)	X			
	Saturn (3.800 qm)	X			
	P & C (2.8000 qm)	X			
	Ter Veen (2.800 qm)	X			
	Grüter & Schimpff (1.900 qm)	X			
	Quelle (1.800 qm)**	X			
	H & M (1.240 qm)	X			
	Reno (1.100 qm)	X			
	Auditorium Hifi (1.000 qm)				X
	Rinsche (950 qm)		X		
	Grabitz Mode (800 qm)	X			
Nicht-zentrenrelevant	Hellweg (7.280 qm)				X
	Rüther & Hübner (2.000 qm)				X
	Büro Center Hamm (700 qm)				X
	Badwelt (650 qm)		X		
	Betten Reinhard (640 qm)	X			
	Herlitz Einrichtungshaus (410 qm)	X			

Quelle: Eigene Erhebung
* HZ = Hauptzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort
** im Dezember 2010 wird hier eine Woolworth-Filiale mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche eröffnen

Tabelle 25: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Uentrop

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Edeka Sonnenburg (1.690 qm)	X			
	Lidl (1.030 qm)	X			
	Rewe (1.000 qm)	X			
	Edeka (990 qm)			X	
	Rewe (900 qm)			X	
	Aldi (890 qm)	X			
	Penny (750 qm)			X	
	Trinkgut (740 qm)				X
	Plus (710 qm)				X
Zentrenrelevant	Takko (670 qm)	X			
	Sport 2000 Oeppenkemper (620 qm)	X			
	Tedi (590 qm)	X			
	Kodi (590 qm)	X			
	Companies (220 qm)	X			
	Haus der Mode (220 qm)	X			
	Fahrradfachmarkt Degelmann (190 qm)				X
Nicht-zentrenrelevant	Blumen Sablowsky (1.350 qm)				X
	Fliesen Titan (760 qm)				X
	Einrichtungshaus Wagner - WK Wohnen (400 qm)				X
	Blumen Lange (300 qm)				X
	Blumen Kradewig (250 qm)				X
	Matratzen Concord (240 qm)				X
	Tierfutter & Pflanzen Damberg (220 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

Tabelle 26: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Rhynern

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Asian House Himalaya (1.200 qm)				X
	Rewe (1.140 qm)			X	
	Plus (790 qm)				X
	Aldi (690 qm)	X			
	Edeka (690 qm)				X
	Top Getränke (410 qm)	X			
	Getränke Oase (300 qm)				X
	Schlecker (230 qm)	X			
	Schlecker (230 qm)				X
	Getränkebar Beuscher (210 qm)				X
Zentrenrelevant	Galerie Mensing (2.000 qm)				X
	ACR Fachmarkt Car Hifi (390 qm)				X
	FEN Jeans Lagerverkauf (340 qm)				X
	Galerie Kley (250 qm)				X
	Top Team Sport (250 qm)				X
	Günther Böse Keramik (230 qm)				X
Nicht-zentrenrelevant	Hesse (12.500 qm)				X
	Bumen Bintig (4.500 qm)				X
	Plattfaut Gartenbau (1.000 qm)				X
	Gartenmöbel Lagerverkauf (940 qm)				X
	Aquarium Rhynern (900 qm)				X
	Fressnapf (840 qm)				X
	Gartenmarkt (750 qm)				X
	Happy Baby (680 qm)				X
	Polsterform Raumgestaltung (450 qm)				X
	Lohmann (380 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

Tabelle 27: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Pelkum

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Edeka (1.430 qm)	X			
	Trinkgut (950 qm)				X
	Aldi (790 qm)	X			
	Lidl (710 qm)			X	
	Netto (550 qm)	X			
	Schlecker (240 qm)	X			
	Schlecker (160 qm)			X	
	Ünver Markt (120 qm)	X			
Zentrenrelevant	Sonderposten/Lagerverkauf (450 qm)			X	
	Vitex Computer & IT (170 qm)				X
Nicht-zentrenrelevant	Blumen Lehner (1.000 qm)				X
	Raab Karcher (450 qm)				X
	Tratex Teppiche (240 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

Tabelle 28: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Herringen

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	SB-Markt Jahns (1.660 qm)	X			
	Netto (790 qm)				X
	Kara Markt (670 qm)				X
	Rewe Getränkemarkt (640 qm)				X
	Penny (610 qm)				X
	Jahns Getränkemarkt (440 qm)	X			
	Lidl (440 qm)	X			
	Ünver Market (240 qm)				X
	Schlecker (230 qm)				X
Zentrenrelevant	Kik (170 qm)				X
	Japo Markt (140 qm)				X
	Radio Rose (100 qm)	X			
Nicht-zentrenrelevant	Toom Baumarkt (6.420 qm)				X
	Teppichwelt Riekötter (2.000 qm)				X
	Campingbedarf Berger (1.100 qm)				X
	Wachter Möbel (1.000 qm)				X
	Thiemann Einrichtung (800 qm)				X
	Gartenbedarf Denninghaus (750 qm)	X			
	Reddy Küchen (730 qm)				X
	Wachter Möbel (710 qm)				X
	Möbelsonderposten (600 qm)				X
	Fressnapf (480 qm)				X
	Autoteile Unger (410 qm)				X
	Badewelt Hamm (400 qm)				X
	Autoteile Witzler (400 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

Tabelle 29: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Bockum-Hövel

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Kaufland (2.400 qm)				X
	K & K Supermarkt (1.530 qm)	X			
	Rewe (1.260 qm)				X
	Lidl (1.200 qm)	X			
	Fruchthof Hamm (950 qm)				X
	Trinkgut (800 qm)				X
	Rewe (780 qm)		X		
	Penny (760 qm)				X
	Aldi (740 qm)				X
	Markant Nah & Frisch (730 qm)		X		
	Aldi (730 qm)				X
	Rewe (660 qm)				X
Zentrenrelevant	Tedox (2.800 qm)				X
	Takko (670 qm)				X
	Schuhpark Fascies (670 qm)				X
	Kik (560 qm)	X			
	Zeeman (370 qm)	X			
	Tedi (360 qm)	X			
	Schlösser HiFi TV Elektro (280 qm)	X			
	Adessa (240 qm)	X			
	Kramer-Jütte Mode (230 qm)	X			
	NKD (230 qm)	X			
	Apollo Optik (220 qm)	X			
Nicht-zentrenrelevant	Hammer Textil-Fachmarkt (1.500 qm)				X
	Garten- Pflanzencenter Ohm (1.300 qm)				X
	Pro Pänz (800 qm)				X
	Thomas Dröge Holz & Service (700 qm)				X
	Blumen Thüer (680 qm)				X
	Möbel Schwienhorst (580 qm)				X
	Dänisches Bettenlager (550 qm)				X
	H. Wiehmann Türen (490 qm)				X
	Blumen Kiffmeier (400 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

Tabelle 30: Größte Einzelhandelsanbieter in Hamm-Heessen

Sortimentschwerpunkt	Einzelhandelsbetrieb	HZ*	NVZ*	GVS*	Sonst. Lage
Nahversorgungsrelevant	Real (5.730 qm)				X
	Rewe (1.580 qm)	X			
	Aldi (940 qm)	X			
	Aldi (800 qm)				X
	Lidl (790 qm)				X
	Penny (760 qm)				X
	Lidl (720 qm)	X			
	Mix Markt (490 qm)				X
	Rossmann (470 qm)	X			
	Erbemli Megastore (450 qm)				X
	Getränke Oase (400 qm)				X
	Rewe Getränkemarkt (400 qm)	X			
Zentrenrelevant	Modehaus Lyko (950 qm)	X			
	Mode Pleuler (900 qm)				X
	Kik (670 qm)	X			
	Benvenuto Factory Outlet (350 qm)				X
	Rühl am Markt (340 qm)	X			
	Fahrradspezialist Stantze (300 qm)				X
	Zweirad Niehues (290 qm)	X			
	Damenmode Ilse Terfforst (120 qm)	X			
	Alpine Mobile (100 qm)				X
Nicht-zentrenrelevant	Obi (11.450 qm)				X
	Wohnwelt Niessing (5.240 qm)				X
	Blumencenter Bintig (4.200 qm)				X
	Praktiker (3.860 qm)				X
	Möbel Boss (2.600 qm)				X
	Hammer Textil Markt (2.400 qm)				X

Quelle: Eigene Erhebung
* STZ = Stadtteilzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, GVS = Grundversorgungsstandort

- - -

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.

- - -