

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Einrichtungs-Centrums Ostermann
am Standort Witten, Fredi-Ostermann-Straße

erstellt im Auftrag der
Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG

Projektbearbeitung:
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln
Telefon +49(0)221 789 411-60
Telefax +49(0)221 789 411-69
info@bbe.de
www.bbe.de

Köln, im März / Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Standortbewertung und Projektbeschreibung	6
2.1 Makrostandort Witten	6
2.2 Mikrostandort Fredi-Ostermann-Straße und Projektskizze	9
3 Wettbewerbssituation	13
3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region	13
3.2 Strukturprägende Anbieter von Kinderwagen und Kindersicherheitssitzen	20
4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung	21
4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft	21
4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung	25
4.3 Umsatzumverteilungseffekte	28
4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	31
4.5 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro	33
4.6 Bewertung des Planvorhabens nach dem REHK	35
4.7 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Witten	37
5 Fazit	38
6 Anhang	40

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Witten und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2: Planstandort und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Witten	7
Abbildung 3: Sortiment und Verkaufsflächen des Einrichtungs-Centrums Ostermann im Bestand unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen	10
Abbildung 4: Strukturprägende Möbelanbieter in der Region	14
Abbildung 5: Wettbewerbssituation (großflächige Möbelanbieter)	18
Abbildung 6: Einzugsgebiet	23
Abbildung 7: Aktuelles einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	24
Abbildung 8: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)	26
Abbildung 9: Umsatzerwartung nach Sortimenten	27
Abbildung 10: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte durch das erweiterte Möbelkernsortiment	30
Abbildung 11: Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscenter des REHK	35
Abbildung 12: Kaufkraftbindung nach Sortimenten – Bestand	40
Abbildung 13: Kaufkraftbindung nach Sortimenten – nach Realisierung der Erweiterungsplanung	41

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Ostermann GmbH & Co. KG beabsichtigt, das in der Stadt Witten an der Fredi-Ostermann-Straße ansässige Einrichtungs-Centrum¹ von derzeit ca. 50.000 m² auf zukünftig ca. 65.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Die Verkaufsflächenerweiterung soll sich auf das Möbelkernsortiment beziehen, während bei den zentrenrelevanten Randsortimenten nur geringe Sortimentsverschiebungen innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Verkaufsflächenobergrenze von 3.000 m² geplant sind.

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

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

Im Einzelnen werden folgende Aspekte untersucht:

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

Die BBE Handelsberatung, Köln wurde im Januar 2011 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

¹ Einrichtungshaus, Küchencentrum, Trends Mitnahmemarkt

1.2 Methodische Vorgehensweise

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

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

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

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Planvorhabens und Berechnung des Nachfragevolumens
- Umsatzprognose für das Einrichtungs-Centrum nach erfolgter Erweiterung

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

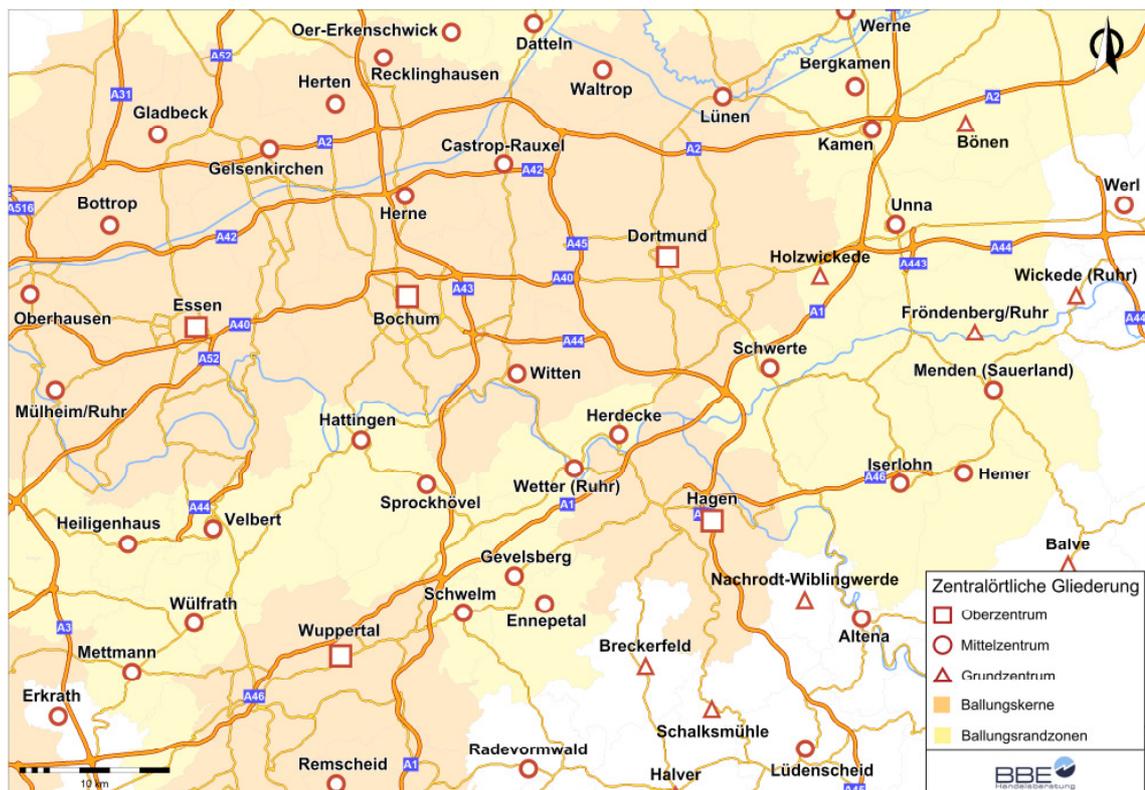
- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen
- Prüfung der landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie der Aussagen der regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte.

2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

2.1 Makrostandort Witten

Die dem Ennepe-Ruhr-Kreis zugehörige Stadt Witten übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Versorgungsfunktionen eines Mittelzentrums im Ballungsgebiet des südöstlichen Ruhrgebietes. Sie ist durch die intensiven Wettbewerbsbeziehungen mit den benachbarten Großstädten Bochum und Dortmund geprägt. Im Süden grenzt sie an die Städte Herdecke, Wetter (Ruhr), Sprockhövel und Hattingen (vgl. Abbildung 1). Infolge der Wettbewerbssituation weist die Stadt als Einzelhandelsstandort nur eine geringe übergemeindliche Ausstrahlungskraft aus.² Einkaufsverflechtungen beschränken sich im Wesentlichen auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarstädte. Eine Ausnahme stellt das regional bedeutsame Einrichtungshaus Ostermann dar, das seit 1949 sein Stammhaus in der Stadt Witten betreibt.

Abbildung 1: Lage der Stadt Witten und zentralörtliche Gliederung



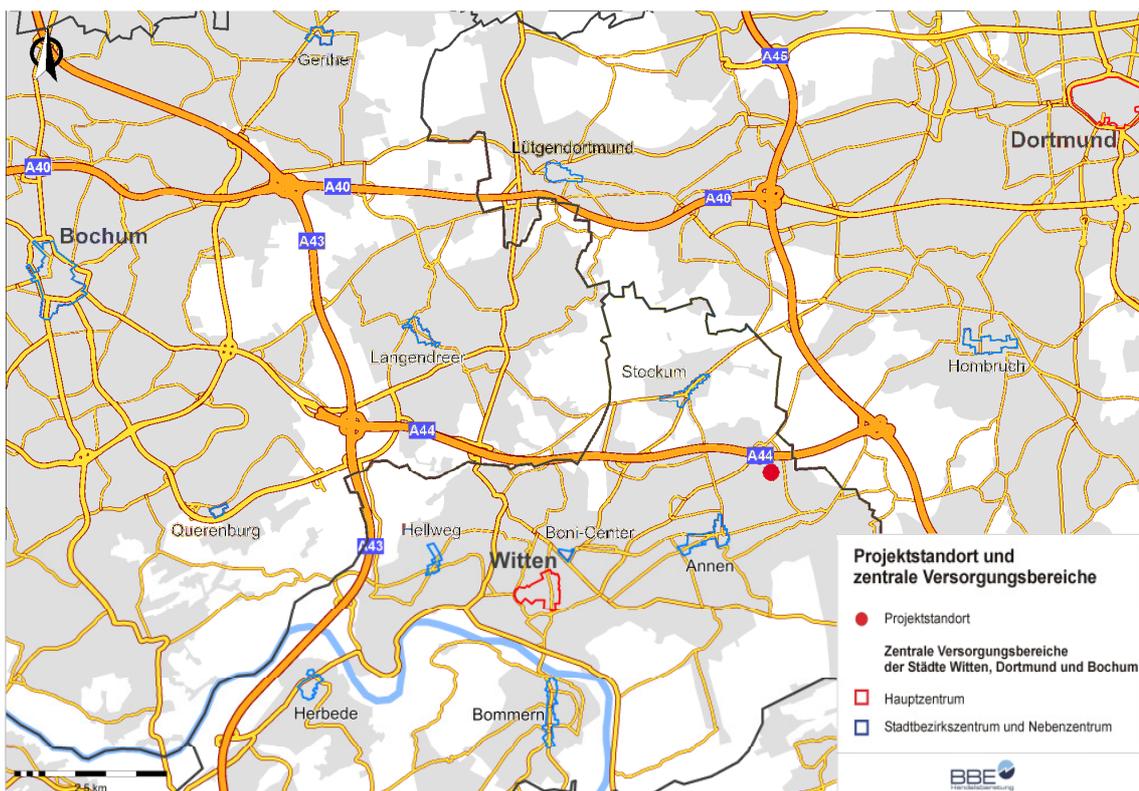
Quelle: Eigene Darstellung

² Vgl. GMA, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten, 2007

Die Stadt weist einen hohen Grün- und Waldflächenanteil auf, so dass attraktive Wohnbedingungen bestehen. Wittens Wirtschaft ist geprägt durch die Stahlindustrie, den Maschinenbau und die chemische Industrie. Mit der Privatuniversität Witten / Herdecke besteht eine wichtige Bildungs- und Forschungseinrichtung. Die hohe Zahl von Ein- und Auspendlern (ca. 15.500 bzw. 17.100 Beschäftigten) zeigt intensive Verflechtungen im Ballungsraum des Ruhrgebietes.

Das Stadtgebiet gliedert sich in 8 Stadtteile, wobei Witten-Mitte mit ca. 33.500 Personen die höchste Einwohnerzahl aufweist, gefolgt von Annen im Osten (ca. 18.500 Einwohner) und Herbede im Süden der Stadt (ca. 13.900 Einwohner). In den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden Heven, Annen, Rüdinghausen, Düren, Stockum und Bommern eingemeindet. Im Zuge der Gebietsreform 1975 wurde die Gemeinde Herbede angegliedert. Insgesamt leben in der Stadt Witten aktuell ca. 98.350 Einwohner.

Abbildung 2: Planstandort und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Witten



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Zentrenkonzeptes der Stadt Witten

Die Stadt weist mit den Autobahnen 43, 44 und 45 sowie mit den Bundesstraßen 226 und 235 eine gute Verkehrsanbindung auf. Der öffentliche Personenverkehr wird über verschiedene RegionalEx-

press- und S-Bahn-Linien sowie über zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien im Stadtgebiet sicher gestellt. Damit weist die Stadt eine hohe Verkehrsgunst auf.

Das Zentrenkonzept der Stadt Witten weist 12 zentrale Versorgungsbereiche aus.³ Die Wittener Innenstadt übernimmt die Funktionen des Hauptzentrums. Als Nebenzentren mit ergänzenden Versorgungsfunktionen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren sind die zentralen Versorgungsbereiche Boni-Center (Witten-Mitte), Stockum, Annen, Bommern, Hellweg (Heven) und Herbede definiert. Nahversorgungszentren weist das Stadtgebiet in den Siedlungsbereichen Ardeystraße und Crengeldanz (Witten-Mitte), Rüdinghausen-Nord, Wannan (Heven) und Im Hammerthal (Herbede) auf (vgl. Abbildung 2). Darüber hinaus ergänzen die zwei dezentralen Agglomerationsbereiche Dortmunder Straße und Rüdinghausen-Ostermann sowie zahlreiche solitäre Einzelhandelsstandorte das Wittener Einzelhandelsangebot.

³ ebenda

2.2 Mikrostandort Fredi-Ostermann-Straße und Projektskizze

Der Untersuchungsstandort liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Rüdinghausen und ist dem im Masterplan Einzelhandel ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereich Rüdinghausen-Ostermann zugeordnet. Es wird geprägt durch das seit den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ansässige Ostermann Einrichtungshaus, das im Jahre 2008 durch die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Gartenmarktes auf dem benachbarten, ehemals durch die Firma Siemens genutzten Grundstück ergänzt wurde. Das weitere Standortumfeld ist durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straßenzüge Fredi-Ostermann-Straße, Salinger Feld und Dortmunder Straße (Landesstraße 660), über die auch die Autobahn 44 erreichbar ist. Die Brauckstraße schafft nach Süden die Anbindung an die Siedlungsbereiche Annen und Rüdinghausen. Dem Ostermann-Standort ist direkt an der Brauckstraße ein Bushaltepunkt der Linie Annen – Stockum zugeordnet. Der Planstandort verfügt damit über eine gute Verkehrsanbindung und ist funktionsfähig in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Oberbereiche Bochum / Hagen – weist für den Betriebsstandort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus,⁴ so dass die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur den Zielen bzw. Grundsätzen der Landesplanung entspricht, wenn der Regionalplan angepasst wird.

Der Bebauungsplan 132 „Im Rüdingerhauser Feld“ setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Typ Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von max. 50.000 m² und Verkaufsflächenbegrenzungen für einzelne Sortimentsgruppen fest (vgl. Abbildung 3).

Unter Berücksichtigung des neu errichteten Küchenhauses und des Möbelmitnahmemarktes Trends umfassen das Ostermann-Einrichtungs-Centrum am Standort Witten aktuell ca. 48.230 m² Verkaufsfläche. Damit wird der bestehende Bebauungsplan um knapp 2.000 m² Verkaufsfläche unterschritten. Auch im Hinblick auf die Verkaufsflächenfestlegungen für die einzelnen Sortimentsgruppen entspricht der Bestand weitgehend den planungsrechtlichen Vorgaben. Einzig bei Lampen, Leuchten sowie bei Gardinen, Dekostoffen werden die Werte um ca. 296 m² bzw. 36 m² Verkaufsfläche überschritten. In der Babyabteilung werden darüber hinaus auch Kinderwagen, Kindersicherheitssitze (ca. 350 m² VKF) sowie Babyartikel / -Spielwaren (ca. 100 m² VKF) angeboten.

Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die Gesamtverkaufsfläche auf max. 65.000 m² festzulegen und die Verkaufsflächenbegrenzungen für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb der bestehenden Obergrenze von jeweils 3.000 m² an

⁴ Vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereiche Bochum / Hagen, Stand: Februar 2009

die zwischenzeitlich geänderte Wittener Sortimentsliste und an die betrieblichen Veränderungen anzupassen.

Abbildung 3: Sortiment und Verkaufsflächen des Einrichtungs-Centrums Ostermann im Bestand unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen

Sortiment	Aktuelle B-Plan-Festsetzung	Bestand
	Verkaufsfläche in m ²	
Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, davon:	44.000	43.461
Möbel, Küchen-, Bad-, Büro-, Garten-, Kindermöbel	44.000	43.461
Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment, davon:	3.000	1.519
Bodenbeläge, Teppiche	1.500	1.169
Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten	1.500	-
Kinderwagen / Kindersicherheitssitze	-	350
Zentrenrelevantes Randsortiment, davon:	3.000	3.250
Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren*, Heimtextilien	700	690
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilder, -Rahmen	800	793
Gardinen, Dekostoffe	500	536
Elektrogroßgeräte*	500	335
Lampen, Leuchten	500	796
Babyartikel	-	100
Sortimente gesamt	50.000	48.230

* nach aktueller Wittener Sortimentsliste (teilweise) nicht-zentrenrelevant
 Quelle: Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG und Bebauungsplan Nr. 132 „Rüdinghauser Feld“

Nach der aktuell gültigen Sortimentsliste der Stadt Witten sind als **zentrenrelevant** folgende projektrelevante Sortimente zu bewerten:⁵

⁵ Unter Verwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2003

- Glas, Porzellan, Keramik (WZ 52.44.4)
- Haushaltsgegenstände (WZ 52.44.3)
- Elektrische Haushaltsgeräte / Elektrokleingeräte (aus WZ 52.45.1)
- Kunstgegenstände, Bilder, Geschenkartikel (WZ 52.48.2)
- Heimtextilien (WZ 52.44.7)
- Haushaltstextilien, Bettwaren (ohne Matratzen, Lattenroste; aus WZ 52.41.1)
- Lampen, Leuchten (WZ 52.44.2, aus 52.45.1)
- Teppiche (handgeknüpft; aus WZ 52.48.1)
- Babyspielwaren (aus WZ 52.48.6)
- Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ 52.42.4).

Als **nicht-zentrenrelevant** sind demnach folgende projektrelevante Sortimente zu bewerten:

- Möbel, Küchen (WZ 52.44.1)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 52.44.6)
- Büromöbel (aus WZ 52.49.9)
- Garten- und Campingmöbel (aus WZ 52.44.3)
- Matratzen, Lattenroste (aus WZ 52.41.1)
- Teppiche (maschinengefertigt; aus WZ 52.48.1)
- Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe (WZ 52.46.2, aus WZ 52.46.3, aus WZ 42.48.1)
- Elektrische Haushaltsgeräte / Elektrogroßgeräte (weiße Ware; aus WZ 52.45.1)
- Autozubehör, Kindersicherheitssitze (aus WZ 50.30.3).

Damit sind gegenüber der Gliederung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplan durch den im Jahre 2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rat der Stadt Witten beschlossenen Masterplan Einzelhandel **Veränderungen in der Zentrenrelevanz** bei den

Sortimenten handgeknüpfte Teppiche (jetzt zentrenrelevant), Matratzen / Lattenroste sowie Elektrogrößgeräte (jetzt nicht-zentrenrelevant) eingetreten.

Das zulässige Einzelhandelsangebot soll darüber hinaus um die möbelhaustypischen Sortimente Elektrokleingeräte, Korbwaren / Kinderwagen u. a. sowie Kindersicherheitssitze ergänzt werden. Die letzten beiden Sortimentsgruppen sind als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, das zentrenrelevante Sortiment der Elektrokleingeräte soll auf max. 100 m² Verkaufsfläche beschränkt werden und ist somit als deutlich untergeordnet zu bewerten. Zur Abrundung der Babyabteilung werden Babyartikel auf einer ebenfalls untergeordneten Verkaufsfläche angeboten.

Im Folgenden sind somit in erster Linie die zu erwartenden Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelkernsortimentes um bis zu 16.500 m² Verkaufsfläche zu untersuchen. Für die zentrenrelevanten Randsortimente ergeben sich aus der Definition der zentrenrelevanten Sortimente und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.000 m² keine wesentlichen Veränderungen des Angebotes. Der theoretische Fall einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente durch eine Sortimentsgruppe kann hierbei vernachlässigt werden, da für ein Einrichtungshaus das vielfältige Ergänzungsangebot von Bedeutung ist. Die zulässige Verkaufsfläche von 3.000 m² wird aktuell fast vollständig durch die genannten zentrenrelevanten Randsortimente belegt, so dass bei einer Festschreibung der bestehenden Verkaufsflächenobergrenze bei dem Bestandsobjekt größere Veränderungen des Sortimentsmixes ausgeschlossen werden können. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist von Seiten der Firma Ostermann nicht vorgesehen.

Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind vor allem die zukünftig zulässigen Sortimente zu thematisieren. Es handelt sich hierbei um Kinderwagen und Kindersicherheitssitze, die bereits auf einer Verkaufsfläche von ca. 350 m² angeboten werden.

3 Wettbewerbssituation

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

Nachstehend wird der Fokus auf die größeren Möbelanbieter in der Region als Hauptbewerber gelegt. Für die zu ergänzenden Sortimentsbereiche Kinderwagen und Autositze wird ebenfalls auf die strukturprägenden Wettbewerber in der Region abgestellt.

3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

Die größten Möbelanbieter in der Region (vgl. Abbildung 4) sind sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch hinsichtlich der zu untersuchenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelbetriebes von maßgeblicher Bedeutung.

Eine mit dem Planvorhaben vergleichbare Größe hat das Möbelhaus Turflon, das nach der geplanten Erweiterung ca. 69.000 m² Verkaufsfläche (derzeit ca. 48.000 m² Verkaufsfläche) umfassen wird. Ebenfalls von regionaler Bedeutung sind die Einrichtungshäuser Hardeck in Bochum (inkl. Hardi und Depot ca. 52.000 m² VKF) und Möbel Kröger in Essen (ca. 40.000 m² VKF). Im östlichen Ruhrgebiet wird die Ausstrahlungskraft von Ostermann durch das Möbelhaus Zurbrüggen in Unna (inkl. Osca ca. 40.000 m² VKF, Erweiterung um ca. 20.000 m² geplant) beschränkt. Im Süden ist die Firma Sonneborn mit Einrichtungshäusern in Lüdenscheid (inkl. Möbeldiscountmarkt ca. 31.000 m² VKF) und Iserlohn (ca. 14.000 m² VKF) ansässig. Die Stadt Dortmund weist mit Möbel Roller (ca. 16.500 m² VKF) und IKEA (ca. 14.300 m² VKF) im Westen der Stadt die größten Anbieter auf. Weitere IKEA-Häuser sind in Essen (ca. 22.000 m² VKF) und Kamen (ca. 18.200 m² VKF) vorhanden. Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Betrieben mit weniger als 10.000 m² Verkaufsfläche in der Region vorhanden, die eine lokale Versorgungsbedeutung übernehmen.

Im Möbelsegment der Region ist darüber hinaus eine hohe Dynamik festzustellen. Neben den projektierten Erweiterungen der Anbieter Turflon in Werl und Zurbrüggen in Unna bestehen Ansiedlungsplanungen von großen Möbelhäusern in Hagen, Dortmund-Eisenhüttenweg, Hamm-Rhynern und Wuppertal.

Die strukturprägenden Möbelanbieter sind - mit Ausnahme von IKEA in Essen und Azad Handelshaus in Dortmund – keinen zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) zugeordnet.

Abbildung 4: Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ²
Turflon, Werl ¹	48.000
Möbel Finke + 2 Möbeldiscountmärkte, Hamm (geplant)	(56.000)
Hardeck + Hardi + Depot, Bochum	52.000
Zurbrüggen + Osca Möbeldiscount, Unna ²	40.000
Möbel Kröger, Essen	40.000
Einrichtungshaus Bornstraße, Dortmund (geplant)	(38.000)
Sonneborn + Möbeldiscountmarkt, Hagen (geplant)	(36.700)
Sonneborn + Sonneborn-Spar, Lüdenscheid	31.000
Zurbrüggen, Herne (geplant)	(28.000)
IKEA, Wuppertal (geplant) ³	(25.000)
IKEA, Essen	22.000
IKEA, Kamen	18.200
Roller, Dortmund (Wulfshofstraße)	16.500
IKEA, Dortmund	14.300
Sonneborn, Iserlohn	14.000
Inhouse, Dortmund (u. a. Die Einrichter)	10.000
Wohnwelt Reuper, Schwerte	7.700
Poco-Domäne, Hagen	7.400
Poco-Domäne, Essen	7.400
Möbel Tegro, Castrop-Rauxel	7.000
Roller, Dortmund (Schleefstraße)	6.500
Uni Polster, Bochum	6.500
Poco-Domäne, Dortmund	6.200
Küchen aktuell, Dortmund	6.000
Möbel Royal Discount, Essen	5.300
Azad Orient Teppiche und Möbel, Dortmund	5.000
Möbel Boss, Dortmund	5.000
Seats and Sofas, Bochum	5.000
Maxxi Polster, Hagen	5.000
Möbel Berensmeyer, Herne	4.700

1 Erweiterung um ca. 21.000 m² Verkaufsfläche geplant 2 Erweiterung um ca. 20.000 m² Verkaufsfläche geplant

3 zzgl. „Homepark“ 25.000 m² Verkaufsfläche (...).Verkaufsfläche geplant

Quelle: BBE-Zusammenstellung (Möbelanbieter > 4.500 m² Verkaufsfläche)

Unter Wettbewerbsaspekten sind die großen Möbel- und Einrichtungshäuser von Bedeutung, die auch das vorhabenbezogene Einzugsgebiet begrenzen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Möbelhäuser Kröger im Westen, Sonneborn im Süden, Turflon und Zurbrüggen im Osten zu nennen. Die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sind im Einzelnen wie folgt zu bewerten:

Die **Stadt Witten** weist neben dem regional bedeutsamen Ostermann-Einrichtungs-Centrum nur relativ kleine, spezialisierte Möbelanbieter auf. In der Innenstadt sind die Firmen Novum – Haus der Gebrauchsgüter (ca. 2.400 m² VKF) mit einem großen Möbelangebot, Ambiente Einrichtungen (ca. 340 m² VKF), Schwebeschlaf Schlafsysteme (ca. 100 m² VKF) und Matrong Küchenzentrum (ca. 100 m² VKF) ansässig. Das Bettenhaus Wülbern bietet neben Bettwäsche und Bettwaren auch Matratzen und Lattenroste auf einer Teilfläche (ca. 60 m² VKF) an. Das Wohnstudio Rolf Hansen (ca. 850 m² VKF), der KüchenTreff Rensinghoff (ca. 120 m² VKF) und die Firma Küche & Co Venemann als Spezialanbieter belegen Standorte in Innenstadtrandlage (außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches). In Witten-Herbede befindet sich am Standort Wittener Straße die Firma Fischers Lagerhaus (ca. 2.650 m² VKF), die einen Schwerpunkt bei asiatischen Möbeln und Wohnaccessoires hat. Im zentralen Versorgungsbereich Herbede ist mit dem Möbelhaus Fischer ein kleinteiliger Betrieb mit angegliederter Tischlerei (ca. 200 m² VKF) ansässig. An dezentralen Standorten wird das Angebot durch ein Dänisches Bettenlager (Westfalenstraße, ca. 800 m² VKF), die Küchenschmiede Link (Frankensteiner Straße, ca. 150 m² VKF), Antik Thrams Landhausmöbel (Salinger Feld, ca. 700 m² VKF), Antik Hellwig (Salinger Feld, ca. 250 m² VKF) und das Möbelhaus Biermann (Kellerstraße in Witten-Durchholz, ca. 200 m² VKF) ergänzt. Der Möbelumsatz in der Stadt Witten (ohne Ostermann-Einrichtungs-Centrum) beläuft sich auf ca. 9,5 Mio. €.

In der **Stadt Bochum** stellt das Möbelhaus Hardeck in Zusammenarbeit mit den Mitnahmemärkten Hardi und Depot (insgesamt ca. 52.000 m² VKF) die mit Abstand bedeutendsten Möbelanbieter dar. Die Bochumer Innenstadt weist mit den Firmen Möbel Limpinsel (ca. 3.000 m² VKF), Casamobile Blennemann (ca. 2.500 m² VKF) und Einrichtungshaus Blennemann (ca. 1.500 m² VKF) ein vergleichsweise umfangreiches Möbelangebot, das sich vor allem auf das höherpreisige Segment bezieht.

In den zentralen Versorgungsbereichen Linden (Stadtbezirkszentren), Wattenscheid (Stadtbezirkszentren), Stiepel (Nahversorgungszentrum) und Eppendorf (Nahversorgungszentrum) sind die Möbel- und Küchenspezialisten Möbel Rodemann (ca. 3.400 m² VKF), Küchenstudio Ortmann & Winter, Rumberg-Möbel (ca. 2.000 m² VKF) und Dänisches Bettenlager (ca. 800 m² VKF) ansässig. Der Möbelumsatz der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich auf ca. 16,9 Mio. €.

Das Möbelangebot wird durch die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelegenen größeren Betriebe Poco-Domäne (Hofstede, ca. 13.500 m² VKF), RS Möbel und Yellow Möbel (Hördel, zusammen ca. 2.400 m² VKF), Uni-Polster (Am Ruhrpark, ca. 6.500 m² VKF), Markant Küchen

(Riemke, ca. 1.400 m² VKF) und Seat and Sofas (Wattenscheid, ca. 5.000 m² VKF) ergänzt. Einschließlich der Firma Hardeck können in Bochum außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ca. 137,6 Mio. € mit Möbeln erzielt werden.

In der **Stadt Dortmund** beschränkt sich das Möbelangebot neben den strukturprägenden Betrieben in den Sonderstandorten InduPark (IKEA, Roller, Reuper Küchen Regent, Küchen Busch und Schäfer Shop), Bornstraße (Poco-Domäne, Möbel Boss, Dänisches Bettenlager und Küchen aktuell), sowie Aplerbeck-Ost (Roller, Meda Küchen und Küchen Busch) auf wenige kleinere Möbelhäuser. In der Innenstadt sind als größere Anbieter die Betriebe Azad Handelshaus (Möbel und Orientteppiche, ca. 5.000 m² VKF), Einrichtungshaus Büker (ca. 2.500 m² VKF) und Einrichtungen Wim Gelhard (ca. 1.000 m² VKF) vorhanden. In den Dortmunder Nebenzentren sind nur im Stadtbezirkszentrum Hombruch mit Möbel Dirkes (ca. 940 m² VKF) und Dänisches Bettenlager (ca. 640 m² VKF) Möbelanbieter ansässig. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen verschiedene mittelständische Möbelanbieter und Einrichtungsfachmärkte das projektrelevante Angebot, u. a. Inhouse (Rosemeyerstraße, ca. 10.000 m² VKF), Uni Polster (Spichernstraße, ca. 3.300 m² VKF), Möbel Drees (Bodelschwingher Straße, ca. 2.500 m² VKF), Objekteinrichtungen Hirschberg (Breisenbachstraße, ca. 2.000 m² VKF), Tedox (Planetenfeldstraße, ca. 1.900 m² relevante VKF), Külkens & Sohn Polstermöbel (Am Gardenkamp, ca. 1.100 m² VKF), S&C Wohnkultur (Flughafenstraße, ca. 1.100 m² VKF), Schlafkomfort Wienhöfer (Baroper Bahnhofstraße, ca. 1.000 m² VKF) und Dänisches Bettenlager (Planetenfeldstraße, ca. 800 m² VKF).

Der Dortmunder Möbelumsatz der vorgenannten Betriebe beläuft sich auf ca. 155,7 Mio. €, davon ca. 5,1 Mio. € in der Innenstadt, ca. 1,0 Mio. € in den Nebenzentren und ca. 149,6 Mio. € an sonstigen Standorten. Für den Standort Bornstraße ist darüber hinaus die Ansiedlung eines weiteren Einrichtungshauses mit ca. 38.000 m² Verkaufsfläche geplant.

Die **Stadt Sprockhövel** verfügt in der Ortsmitte über zwei projektrelevante Wettbewerber: Möbel Vehlhaber (ca. 900 m² VKF) und K+M Küchenstudio (ca. 150 m² VKF).⁶ Auch in der **Stadt Hattin-gen** beschränkt sich das Möbelangebot auf wenige Betriebe. In der Innenstadt ist die Firma Citypolster (ca. 1.200 m² VKF) ansässig. Im südlich gelegenen Gewerbegebiet Beuler Höhe befindet sich eine Filiale des Dänischen Bettenlagers (ca. 800 m² VKF), an der Kreisstraße das Küchenstudio Lechleuter und Am Walzwerk das Secondhandkaufhaus Mäck Möbel (ca. 1.000 m² VKF).⁷

Für die **Stadt Herne** nehmen die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelegenen größeren Möbelanbieter Möbel Berensmeyer (Bahnhofstraße, ca. 4.700 m² VKF), Möbelhaus Sowa-Ferber (Westfalenstraße, ca. 1.500 m² VKF) und Dänisches Bettenlager (Heerstraße, 800 m² VKF) sowie der der Innenstadt zugeordnete Betrieb Höcker Wohnen (Bahnhofstraße, ca. 3.500 m² VKF)

⁶ Möbelumsatz zusammen ca. 1,2 Mio. €

⁷ Möbelumsatz zusammen ca. 2,1 Mio. €

wichtige Versorgungsfunktionen.⁸ Auf dem Regenkampgelände ist die Ansiedlung eines Zurbrüggen Möbelhauses mit ca. 28.000 m² Verkaufsfläche geplant.

In der **Stadt Castrop-Rauxel** ist vor allem der innerstädtische Möbel- und Küchenanbieter Brauckhoff (ca. 3.000 m² VKF) zu benennen. An dezentralen Standorten sind die Firmen Möbel Tegro (ca. 7.000 m² VKF), Möbel Boss (ca. 4.000 m² VKF), Tedox (ca. 2.500 m² relevante VKF), Möbel Habringhorst (ca. 1.600 m² VKF), Wohnstore Mollen (ca. 850 m² VKF) und Dänisches Bettenlager (ca. 770 m² VKF) ansässig.⁹

Das Möbelangebot in der **Stadt Schwerte** wird durch den dezentral gelegenen Anbieter Wohnwelt Reuper (ca. 7.700 m² VKF) geprägt. In der Innenstadt sind mit Wohnkult (ca. 250 m² VKF) und Vierterlei-Wohnen & Genießen (ca. 60 m² VKF) kleinteilige Möbelanbieter ansässig.¹⁰

In der **Stadt Hagen** entfällt die größte Verkaufsfläche auf den Standortverbund Poco-Domäne (ca. 7.400 m² VKF) und Uni-Polster (ca. 2.700 m² VKF) im nordwestlichen Stadtgebiet. An der Herdecker Straße ist mit dem Betten- und Möbelhaus Leeners ein hochpreisiger Anbieter (ca. 1.500 m² VKF) ansässig. In Hagen-Haspe betreibt die Firma Sonneborn mit Maxxi Polster ein kleineres Möbelhaus (ca. 5.000 m² VKF). Ebenfalls in verkehrsgünstiger Lage an der B 7 stellt die Firma PODI-Marken Polster einen preisorientierten Spezialanbieter für Polstermöbel mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche dar.

Im Gewerbegebiet Lennetal besteht mit Möbel Boss (ca. 3.200 m² VKF) und TEMA-Polster ein Standortverbund für Möbel. In Hohenlimburg ist das Möbelhaus Stein (ca. 2.000 m² VKF) ansässig. Der einzige großflächige Möbelanbieter in einem Hagener zentralen Versorgungsbereich ist die Firma Olbrich Wohnen (ca. 800 m² VKF) in der Innenstadt. An die Innenstadt angrenzend ist der Küchenspezialanbieter Jorißen mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche ansässig. Der Möbelumsatz in der Stadt Hagen beläuft sich ca. 38,7 Mio. €, davon ca. 36,4 Mio. € außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. In verkehrsgünstiger Lage an der Autobahn 45 ist die Ansiedlung eines Sonneborn Einrichtungshauses in Verbindung mit einem Möbelmitnahmemarkt geplant (Gesamtverkaufsfläche ca. 36.700 m²).

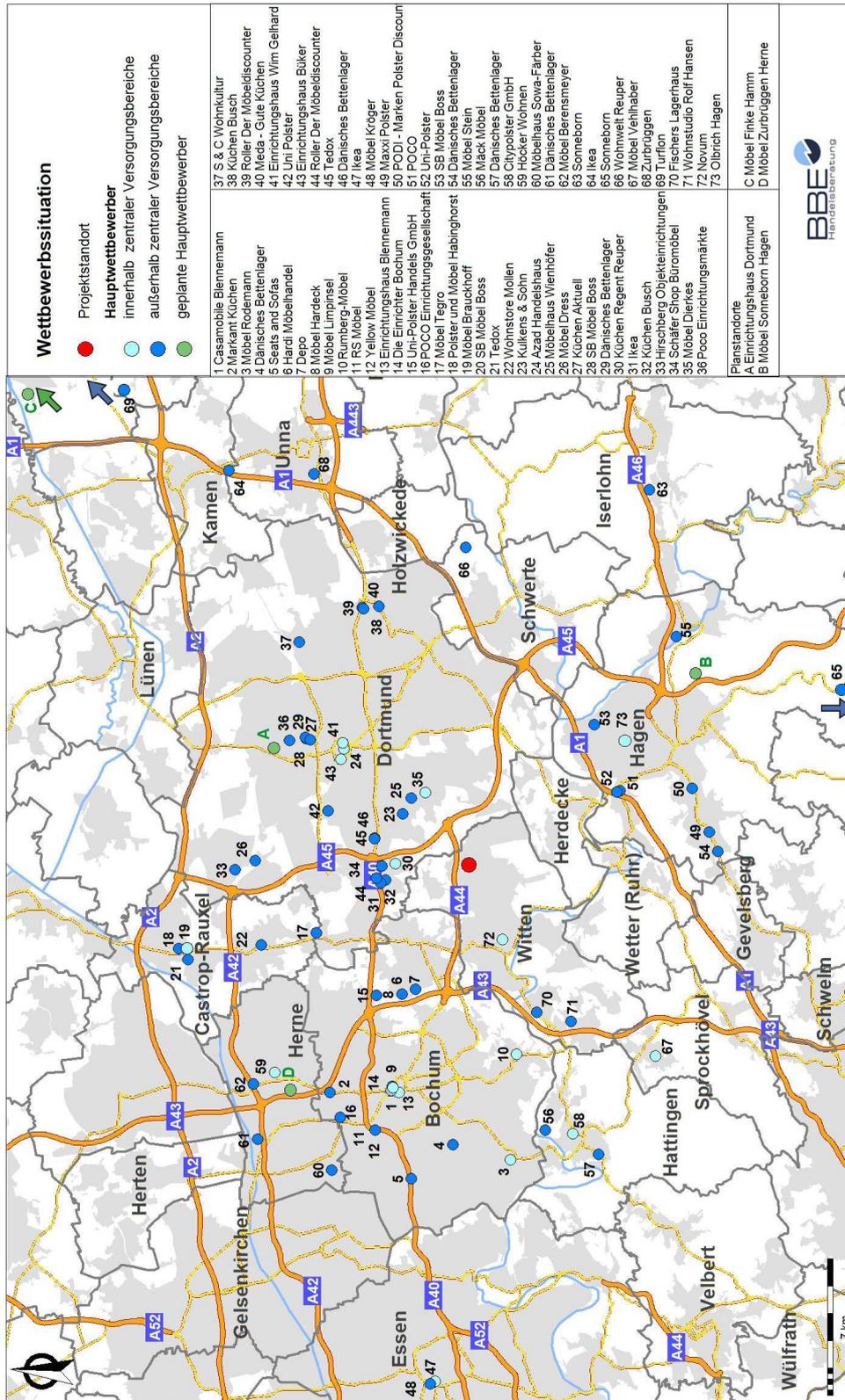
Die **Stadt Herdecke** weist im Möbelsegment nur ein eingeschränktes Angebot auf. Am Standort Kirchenender Dorfweg ist die Firma König, die neben Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren auch Möbel auf ca. 200 m² anbieten.

⁸ Möbelumsatz zusammen ca. 6,9 Mio. €

⁹ Möbelumsatz zusammen ca. 11,4 Mio. €

¹⁰ Möbelumsatz zusammen ca. 9,6 Mio. €

Abbildung 5: Wettbewerbssituation (großflächige Möbelanbieter)



Quelle: eigene Erhebung

In der **Stadt Wetter** ist mit den Firmen Möbel Wupper Ufer (ca. 180 m² VKF) und JeWu Möbel (ca. 50 m² VKF) ebenfalls nur ein kleinteiliges Möbelangebot an Standorten außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches gegeben (Möbelumsatz ca. 0,3 Mio. €).

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass es im großflächigen Möbelangebot in der Region ausgeprägte Angebotskonzentrationen gibt, die sich im Zuge verschiedener Planvorhaben weiterentwickeln werden. Eine regionale Bedeutung kommt dabei neben der Firma Ostermann in Witten den Möbelstandorten Bochum, Essen, Dortmund, Unna, Werl, Kamen und Lüdenscheid zu. Die Stadt Witten verfügt neben Ostermann über ein Angebot, das durch preisorientierte Möbeldiscountmärkte und Branchenspezialisten mit einer eingeschränkten Sortimentsbreite bestimmt ist.

3.2 Strukturprägende Anbieter von Kinderwagen und Kindersicherheits-sitzen

Die Sortimente Kinderwagen und Kindersitze sind aufgrund der Sperrigkeit der Artikel und der geringen Einkaufshäufigkeit überwiegend an dezentralen Standorten vorzufinden. So sind zunehmend Babyfachmärkte, der Autozubehörhandel und der großflächige Möbeleinzelhandel die wichtigsten Anbieter.

Demgemäß werden Autositze neben dem Angebot in der Ostermann Babyabteilung in der **Stadt Witten** durch die Firma ATU (Dortmunder Straße) angeboten. Das SB-Warenhaus Real in Witten-Annen bietet ein ausschnittweises Sortiment an Kinderwagen und Kindersicherheitssitzen auf ca. 20 m² Verkaufsfläche. Auch in der **Stadt Bochum** sind es neben den Fachmärkten für Autozubehör (u. a. an der Berliner Straße, am Castroper Hellweg und an der Herner Straße) die Fachmärkte Baby One (Castroper Hellweg) und Toy's R Us (Ruhrpark) sowie das SB-Warenhaus Ratio (Hofstedter Straße), die Kinderwagen und Kindersicherheitssitze auf Teilflächen anbieten. Darüber hinaus bieten die Fachgeschäfte Storchennest (Hiltroper Straße) und Umbach-Schamell (Herner Straße) Kinderwagen an.

In der **Stadt Dortmund** sind vier Fachmärkte für Babyartikel und Spielwaren ansässig, die das untersuchungsrelevante Sortiment anbieten. Mit der Firma Baby-Walz ist davon ein großflächiger Betrieb in der Innenstadt ansässig. Die Anbieter Baby Markt (Westfalendamm), Spiel & Baby sowie Toy's R Us (Wulfshofstraße) sind dagegen an dezentralen Standorten vorzufinden. Gleiches gilt für die Fachmärkte für Autozubehör, die vor allem Autositze für Kinder anbieten (u. a. Edelfahlweg, Evinger Straße, Luisenglück, Rheinische Straße und Westfalendamm).

In der **Herner** Innenstadt ist mit Baby Walz ein projektrelevantes Angebot vorhanden. Darüber hinaus werden die Sortimente Kinderwagen / Kindersicherheitssitze von Autozubehörfachmärkten angeboten (u. a. Bochumer Straße und Holsterhauser Straße). In der Stadt **Castrop-Rauxel** ist ebenfalls ein Fachmarktangebot gegeben (ATU, Herner Straße).

In der **Stadt Hagen** sind als projektrelevante Betriebe die Baby- und Spielwarenfachmärkte Babykorb (Enneper Straße), Baby York (Im Mühlenwert) und Toy's R Us (Weststraße) sowie die Fachmärkte für Autozubehör (u. a. Eckeseyer Straße und Enneper Straße) zu benennen, die sich an Standorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche befinden. In der Innenstadt ist kein projektrelevantes Angebot vorhanden.

In den **sonstigen Mittelzentren** Sprockhövel, Hattingen, Schwerte, Herdecke und Wetter ist kein projektrelevantes Angebot für Kinderwagen / Kindersicherheitssitze vorhanden.

4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Einzelhandelsbetriebes, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und die Bekanntheit des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des Untersuchungsobjektes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Die hohe Verkehrsgunst des Planstandortes mit einer direkten Anbindung an die Autobahnen 44 und 45 („Sauerlandlinie“).
- Die große Bekanntheit des Ostermann-Standortes in Witten und die Verbundeffekte mit dem benachbarten Baumarkt.
- Die projektrelevanten Sortimente sind dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, so dass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.

¹¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

- Als wesentliche Wettbewerber sind die regional bedeutsamen Möbelhäuser in den Städten Bochum, Essen, Dortmund, Unna, Werl, Kamen und Lüdenscheid zu bewerten.
- Die Stadt Witten steht als Einkaufsstadt im Schatten der beiden benachbarten Oberzentren Dortmund und Bochum, so dass - abgesehen von den Ostermann-Betrieben - keine über-gemeindliche Versorgungsbedeutung gegeben ist.

Aufgrund der limitierenden Wirkung der großen Möbelhäuser der Region lässt sich folgendes Einzugsgebiet der Firma Ostermann mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten aktuell abgrenzen (vgl. Abbildung 6):

- Zone I: Dem Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Einkaufsintensität wird die Stadt Witten, mit aktuell ca. 98.350 Einwohnern zugerechnet.
- Zone II: Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Sprockhövel, Hattingen, Bochum, Herne, Castrop-Rauxel, Dortmund, Schwerte, Hagen, Herdecke und Wetter (Ruhr) mit derzeit zusammen ca. 1.568.390 Einwohnern.

Die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes wird sich durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht verändern. Vielmehr ist eine Intensivierung des Wettbewerbs innerhalb des heutigen Marktgebietes zu erwarten. Hierfür ist vor allem die hohe Wettbewerbsdichte im Untersuchungsraum verantwortlich.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von aktuell ca. 1.666.750 Personen auf.¹² Aufgrund der hohen Bekanntheit des langjährig ansässigen Einrichtungshauses und der verkehrsgünstigen Lage an den Autobahnen 44 und 45 können jedoch weitere Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet erzielt werden, das aufgrund der geringen Verflechtungsintensität nicht dem Einzugsgebiet zugerechnet werden kann.

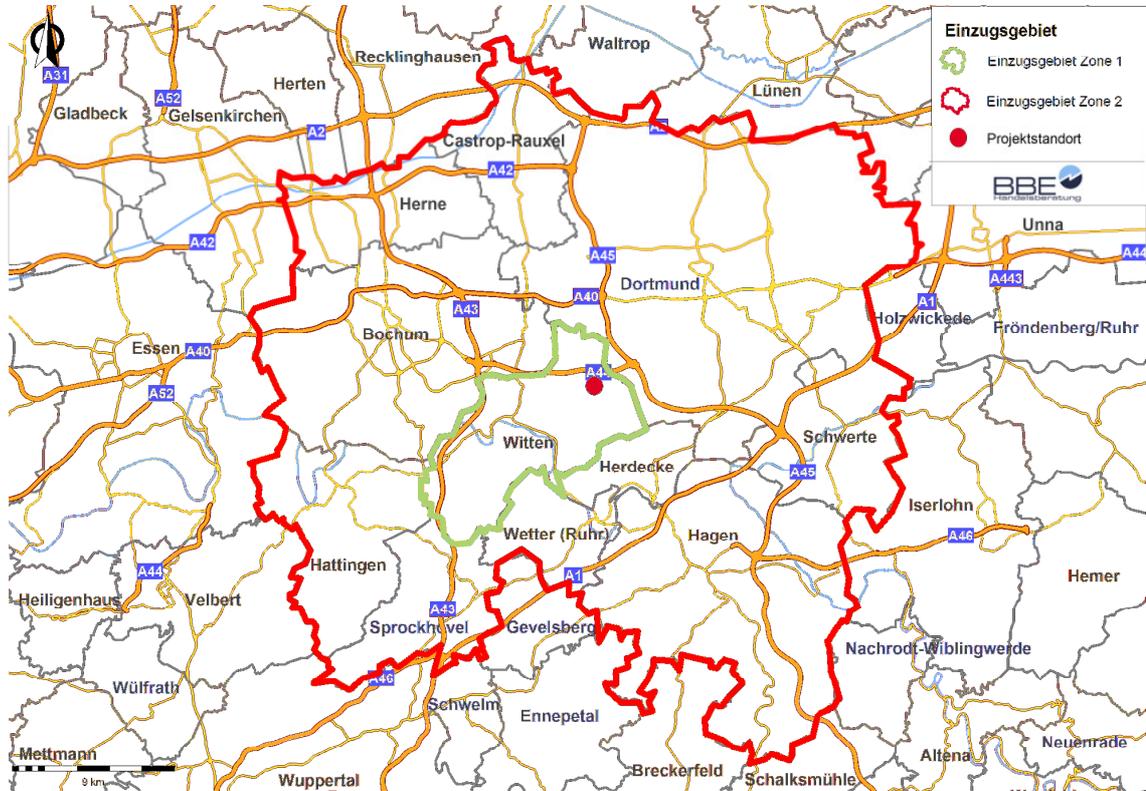
Auf Basis der Zahlen der BBE Marktforschung steht derzeit in dem abgegrenzten Einzugsgebiet ein einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von ca. 940,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung (vgl. Abbildung 7). Auf die Stadt Witten (Zone I) entfallen hiervon ca. 6 % des Kaufkraftvolumens, auf die Zone II ca. 94 % des Potenzials.

Vor dem Hintergrund des zu erwartenden demografischen Wandels ist für das abgegrenzte Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungsrückgang um ca. 3 % zu prognostizieren.¹³ Bei unveränderten Verbrauchsausgaben für die projektrelevanten Sortimente und gleichbleibenden regionalen Kaufkraftniveaus bedeutet dies, dass sich das projektrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 909,2 Mio. € p. a. (zu heutigen Preisen) reduzieren wird.

¹² Quelle: IT NRW und Stadt Dortmund, Stand 30.06.2010

¹³ Quelle: IT NRW Bevölkerungsvorausberechnung, Stand 01.01.2021

Abbildung 6: Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Aktuelles einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Verbrauchsausgaben in €			Nachfragevolumen in Mio. €		
		nicht zentrenrelevante Kernsortimente ¹	nicht zentrenrelevante Randsortimente ²	zentrenrelevante Randsortimente ³	nicht zentrenrelevante Kernsortimente ¹	nicht zentrenrelevante Randsortimente ²	zentrenrelevante Randsortimente ³
Witten	98.352	298,64	79,37	188,27	29,4	7,8	18,5
Zone I gesamt	98.352	298,64	79,37	188,27	29,4	7,8	18,5
Sprockhövel	25.507	337,96	89,82	213,06	8,6	2,3	5,4
Hattingen	55.675	307,34	81,68	193,76	17,1	4,5	10,8
Bochum	375.187	301,04	80,01	189,78	113,0	30,0	71,2
Herne	165.139	279,13	74,19	175,97	46,1	12,3	29,1
Castrop-Rauxel	75.573	291,44	77,46	183,73	22,0	5,9	13,9
Dortmund	580.688	294,14	78,17	185,43	170,8	45,4	107,7
Schwerte	48.311	314,85	83,68	198,49	15,2	4,0	9,6
Hagen	189.498	298,04	79,21	187,89	56,5	15,0	35,6
Herdecke	24.669	334,06	88,78	210,60	8,2	2,2	5,2
Wetter (Ruhr)	28.146	316,95	84,24	199,81	8,9	2,4	5,6
Zone II gesamt	1.568.393	./.	./.	./.	466,4	124,0	294,1
Zone I – II gesamt	1.666.745	./.	./.	./.	495,8	131,8	312,6

Zentrenrelevanz der Sortimente gemäß Wittener Sortimentsliste:

1 nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Möbel (inkl. Büro-, Garten- und Campingmöbel), Küchen, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Matratzen, Lattenroste

2 nicht-zentrenrelevante Randsortimente: Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche (inkl. handgefertigte), Bodenbeläge, Elektrogroßgeräte, Autositze

3 zentrenrelevante Sortimente: Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Bilder / Rahmen, Haus- und Heimtextilien, Gardinen / Dekorationsartikel, Lampen / Leuchten, Babyartikel

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

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2010) sowie BBE Handelsberatung, marketmedia24

4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung

Die Einschätzung des Umsatzes des Untersuchungsobjektes vor und nach der geplanten Erweiterung bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

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

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist für das Einrichtungs-Centrum **aktuell (vor der geplanten Erweiterung)** von einem Bestandsumsatz von ca. 91 Mio. € auszugehen. Hinsichtlich der Umsatzherkunft bindet die Firma Ostermann am Standort Witten ca. 17 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone I (Stadt Witten). Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) liegt die Kaufkraftbindung aktuell bei ca. 7 - 8 %. Nach gutachterlicher Schätzung belaufen sich die Streuumsätze auf ca. 14 Mio. € belaufen (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 12 im Anhang).

In einer „Worst Case-Betrachtung“ wird unterstellt, dass die hohen Flächenleistungen auch auf der geplanten Zusatzfläche erreicht werden können. Dies würde **nach der geplanten Erweiterung** über alle Sortimente eine Kaufkraftbindung in der Stadt Witten (Zone I) von ca. 23 % und im abgegrenzten übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zone II) von ca. 10 % bedeuten. Die Streuumsätze werden mit ca. 19,8 Mio. € prognostiziert. Der Gesamtumsatz des Einrichtungs-Centrums Ostermann wird damit nach der geplanten Erweiterung auf knapp 120 Mio. € prognostiziert (vgl. auch Abbildung 13 im Anhang). Trotz der intensiven Wettbewerbssituation im mittleren und östlichen Ruhrgebiet kann die Firma Ostermann damit relativ hohe Marktanteile erreichen, die jedoch auch für das Traditionshaus Ostermann als „Worst Case-Ansatz“ zu bewerten sind.

Insgesamt werden rund 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt. Umsätze aus der erweiterten Region resultieren aus der hohen Bekanntheit des Traditionsunternehmens und der guten regionalen Verkehrsanbindung der Autobahnen 44 / 45.

Für das Ostermann-Einrichtungs-Centrum wird damit auch nach der geplanten Erweiterung der Möbelverkaufsfläche eine Umsatzleistung von ca. 1.840 € je m² Verkaufsfläche unterstellt. Unter Berücksichtigung branchenüblicher Flächenleistungen,¹⁴ der starken regionalen Wettbewerbssituation im östlichen Ruhrgebiet und einer zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist diese Umsatzerwartung als „Worst Case-Ansatz“ zu bewerten.

¹⁴ Die im Durchschnitt im einrichtungsrelevanten Einzelhandel erreichte Flächenleistung (Umsatz je m² VKF) kann stark variieren. So erreichen laut einer Marktstudie der „Möbel Kultur“ – Möbelhandel 2010 die klassischen Möbel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 5.000 - 20.000 m² die niedrigste durchschnittliche Flächenleistung mit ca. 700 € je m² Verkaufsfläche, die höchste dagegen die Küchenfachmärkte und Küchenstudios mit ca. 2.500 € je m² Verkaufsfläche. Das Mittelfeld mit einer durchschnittlichen Raumleistung von ca. 1.300 € je m² Verkaufsfläche belegt der Betriebstyp Wohnkaufhaus (über 20.000 m² VKF).

Abbildung 8: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)

Einzugsbiet	Kaufkraft in Mio. €	Bestand			Erweiterung		
		Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %
		in Mio. €	in %		in Mio. €	in %	
Möbelkernsortiment							
Zone I	29,4	7,3	10	25	10,4	10	35
Zone II	466,4	56,0	74	12	76,3	73	16 – 17
Streuumsatz	./.	12,4	16	./.	17,8	17	./.
Möbelkernsortiment gesamt	./.	75,7	100	./.	104,5	100	./.
Nicht-zentrenrelevante Randsortimente							
Zone I	7,8	0,6	13	8	0,6	13	8
Zone II	124,0	3,4	72	3	3,4	72	3
Streuumsatz	./.	0,7	15	./.	0,7	15	./.
Nicht-zentrenrelevante Randsortimente gesamt	./.	4,7	100	./.	4,7	100	./.
Zentrenrelevante Randsortimente							
Zone I	18,5	1,6	15	9	1,6	15	9
Zone II	294,1	7,5	72	2 – 3	7,5	72	2 – 3
Streuumsatz	./.	1,4	13	./.	1,4	13	./.
zentrenrelevante Randsortimente gesamt	./.	10,5	100	./.	10,5	100	./.
Einrichtung-Centrum gesamt							
Zone I	55,7	9,5	10	17	12,6	10	23
Zone II	884,5	66,9	74	7 - 8	87,2	73	10
Streuumsatz	./.	14,5	16	./.	19,9	17	./.
Einrichtung-Centrum gesamt	./.	90,9	100	./.	119,7	100	./.

Quelle: Eigene Berechnungen

Die sortimentsbezogene Umsatzerwartung ist der Abbildung 9 zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die zentrenrelevanten Sortimente eine höhere Flächenleistung zu prognostizieren ist als für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente mit einer flächenintensiven Warenpräsentation.

Abbildung 9: Umsatzerwartung nach Sortimenten

Sortiment	Bestand			Erweiterung		
	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in € je m ² VKF	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in € je m ² VKF	Umsatz in Mio. €
Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, davon:	43.500	1.740	75,7	60.000	1.740	104,5
Möbel, Küchen-, Bad-, Büro-, Garten-, Kindermöbel, Matratzen, Lattenrost	43.500	1.740	75,7	60.000	1.740	104,5
Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment, davon:	1.900	2.500	4,7	1.900	2.500	4,7
Teppiche ¹	1.200	2.400	2,8	1.200	2.400	2,8
Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten	-	-	-	-	-	-
Elektrogroßgeräte	350	3.600	1,2	350	3.600	1,2
Kinderwagen / Kindersicherheitssitze	350	2.000	0,7	350	2.000	0,7
Zentrenrelevantes Randsortiment, davon:	3.000	3.500	10,5	3.000	3.500	10,5
Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien	700	3.600	2,5	700	3.600	2,5
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilder, -Rahmen	800	3.800	3,0	800	3.800	3,0
Gardinen, Dekostoffe	600	3.000	1,8	600	3.000	1,8
Lampen, Leuchten	800	3.800	3,0	800	3.800	3,0
Babyartikel, -Spielwaren	100	2.000	0,2	100	2.000	0,2
Sortimente gesamt	48.400	1.880	90,9	65.000²	1.850	119,7

1 inkl. handgefertigte Teppiche (gemäß Wittener Sortimentsliste zentrenrelevant)

2 Gesamtverkaufsfläche auf max. 65.000 m² begrenzt; Kern- und Randsortimente weisen innerhalb der Gesamtverkaufsfläche Entwicklungsspielräume auf

Quelle: Eigene Prognosen und Berechnungen (Werte gerundet) unter Berücksichtigung der Wittener Sortimentsliste

4.3 Umsatzumverteilungseffekte

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

Ausgehend von der Ist-Situation werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen getroffen werden. Für das Simulationsmodell wird der Zusatzumsatz zugrunde gelegt, der durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für das Möbelsortiment (ca. 16.500 m² VKF) induziert wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz im „Worst Case“ von knapp 30 Mio. € zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.¹⁵ Dies ist grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

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

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

¹⁵ Dabei werden „Worst case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

- Aufgrund der großen Versorgungsbedeutung der Städte Essen, Unna, Werl, Kamen und Lüdenscheid mit regional bedeutsamen Möbelstandorten (aktuell hoher Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet) sind starke Wettbewerbswirkungen außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu erwarten.

Von untergeordneter Bedeutung dürften hingegen die Auswirkungen für den Versandhandel sein, der im Bundesdurchschnitt einen Marktanteil von ca. 4 % erreicht.¹⁶

Das Planvorhaben wird vor allem mit den hinsichtlich der Sortimentsbreite und –tiefe sowie des Preisgenres vergleichbaren Möbelsortimentern und Wohnkaufhäusern der Region und den Möbelspezialisten im näheren Umfeld in Wettbewerb treten. Zum einen sind dies die bereits erwähnten Möbelstandorte in Bochum und Dortmund, zum anderen die regional bedeutsamen Möbelstandorte in Essen, Unna, Werl, Kamen und Lüdenscheid. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Erweiterung des Traditionshauses in Witten keine wesentlichen Änderungen der Käuferströme ausgelöst werden, sondern vielmehr Umsatzanteile zurück gewonnen werden, die durch eine Stärkung der Marktposition der regional bedeutsamen Wettbewerber verloren wurden.

Demgemäß sind die Umsatzumverteilungen durch die **Erweiterung des Möbelkernsortiments** für die Wettbewerber Möbel Hardeck in Bochum, Möbel Kröger in Essen, Möbel Zurbrüggen in Unna, Turflon in Werl, Sonneborn in Lüdenscheid / Iserlohn sowie IKEA und Möbel Roller in Dortmund am stärksten. Die großflächigen Möbelhäuser im übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zone II) werden insgesamt Umsatzeinbußen im „Worst Case“ von ca. 17,4 Mio. € hinnehmen müssen (vgl. Abbildung 10). Dies entspricht ca. 5 % des derzeitigen Möbelumsatzes der Betriebe. Überdurchschnittliche Umverteilungseffekte werden dabei Möbel Hardeck (ca. 10 %) betreffen. Für die anderen Wettbewerber der Zone II werden die Umverteilungseffekte voraussichtlich jeweils deutlich unter 5 % des Umsatzes liegen.

Darüber hinaus sind große Einrichtungshäuser betroffen, die sich außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets befinden. Dies resultiert aus ihrer regionalen Bedeutung für das östliche Ruhrgebiet und das angrenzende Sauerland. Durch die geplante Erweiterung sind Umsatzverschiebungen zwischen den großen Anbietern in Höhe von ca. 10,9 Mio. € im Möbelkernsortiment zu erwarten. Die strukturprägenden Betriebe Kröger, Zurbrüggen, Turflon und Sonneborn werden jeweils zwischen 3 und 5 % des Umsatzes verlieren. Für sonstige Möbelbetriebe sind nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten.

Aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte von großen, regional bedeutsamen Möbelanbietern an nicht-integrierten Standorten ist der Möbeleinzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) nur in relativ geringem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen. Dabei ist von Bedeutung, dass in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Witten und der benachbar-

¹⁶ Vgl. Möbelkultur, Möbelhandel 2010

ten Städte insgesamt nur wenige projektrelevante Betriebe mit Möbelangebot vorhanden sind. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Branchenspezialisten, die jedoch nur in geringem Maße von der geplanten Ostermann-Erweiterung betroffen sein werden. Für die Innenstädte von Witten, Dortmund und Bochum sind Umverteilungsquoten von max. 2 – 3 % zu erwarten, für die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind nur marginale Umsatzeinbußen zu erwarten.

Abbildung 10: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte durch das erweiterte Möbelkernsortiment

Umsatzherkunft	derzeitiger Umsatz in Mio. €	Umsatzverlagerung	
		in Mio. €	in %
Anbieter in der Wittener Innenstadt	3,2	0,1	3
Anbieter in Nebenzentren der Stadt Witten	0,4	-	-
Anbieter in der Dortmunder Innenstadt	5,1	0,1	2
Anbieter in Nebenzentren der Stadt Dortmund ¹	1,0	-	-
Anbieter in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Zone II	24,8	0,1	1
Möbelanbieter an sonstigen Standorten der Stadt Witten	5,9	0,2	3
Großflächige Möbelanbieter an sonstigen Standorten der Zone II	348,9	17,4	5
Regional bedeutsame Möbelanbieter außerhalb des Einzugsgebietes	437,5	10,9	2 - 3
Sonstige Anbieter (u. a. Lebensmittel-SB-Märkte, Baumärkte, Versand, nicht-großflächige Fachmärkte außerhalb der ZVB)	./.		./.
Gesamt	./.	28,8	./.

1 Nebenzentren Hörde, Hombruch, Lütgendortmund, Huckarde und Mengede
Quelle: eigene Berechnungen

Abschließend kann somit festgehalten werden, dass sich die Umverteilungseffekte infolge der geplanten Ostermann-Erweiterung des Möbelkernsortiments auf eine Vielzahl von Betrieben vorwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen beziehen, so dass unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Die zu untersuchenden Ostermann-Betriebe stellen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Das Einrichtungs-Centrum entspricht nach Art und Größe zwar nicht den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Witten, da es dem spezialisierten Bedarf mit einem räumlich ausgedehnten Einzugsgebiet zuzuordnen ist. Gleichwohl stellt die projektierte Erweiterung eine Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes dar, die als Standortsicherung zu bewerten ist. Das Untersuchungsareal ist als eingeführter Einzelhandelsstandort zu bewerten, der mit dem benachbarten Bauhaus Bau- und Gartenmarkt zwischenzeitlich auch ergänzenden großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten umfasst.

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

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

Die prognostizierten Wettbewerbswirkungen lassen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen, da Existenzgefährdungen in den zentralen Versorgungsbereichen infolge der projektierten Erweiterung der Möbelkernsortimente auszuschließen sind.

Da es sich ausschließlich um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt, beziehen sich die Umverteilungseffekte überwiegend auf Betriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren, die zudem im Sinne des Bauplanungsrechtes nicht als schutzwürdig zu bewerten sind. Das Planvorhaben wird keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslösen. Dies resultiert aus den begrenzten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben. Die Höhe der Umsatzumverteilung für den überwiegend mittelständisch geführten Facheinzelhandel lassen keine strukturellen Gefährdungen erwarten.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in erster Linie durch die Branchen Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt sind, während nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen. Somit können Betriebsgefährdungen sowie Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

Größere Möbelverkaufsflächen in Innenstädten sind nur in Herne und Castrop-Rauxel vorhanden. Eine Existenzgefährdung dieser Betriebe durch die Ostermann-Erweiterung kann jedoch aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbswirkungen und der bereits ausgeübten Einkaufsorientierung ausgeschlossen werden.

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

4.5 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in durch den Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest,¹⁷ dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden darf, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² belegen. Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Standorte mit mindestens zwei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 50.000 m² sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung darzustellen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente ist auf insgesamt 5.000 m² beschränkt.

Der Planstandort ist einem im Regionalplan dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nicht mit den landesplanerischen Zielen bzw. Grundsätzen vereinbar. Gleichwohl handelt es sich um einen eingeführten Standort des großflächigen Möbeleinzelhandels, für den Bestandsschutz besteht. Gleichzeitig wird von der Stadt Witten mit dem Ratsbeschluss zum Masterplan Einzelhandel seit 2008 die Weiterentwicklung als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verfolgt,¹⁸ so dass eine Anpassung des Regionalplanes sinnvoll erscheint.

Das zu untersuchende Ostermann-Einrichtungs-Centrum weist nicht-zentrenrelevante Kernsortimente auf. Die zentrenrelevanten Sortimente sind im Bebauungsplan mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche festgelegt und überschreiten damit die im LEPro vorgegebene Obergrenze. Der Bebauungsplan wurde jedoch bereits vor dem Inkrafttreten der Änderungen des LEPro im Jahre 2007 rechts-

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

¹⁸ Vgl. hierzu GMA, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten, Seite 115

kräftig, so dass für das Ostermann-Einrichtungs-Centrum Bestandsschutz geltend gemacht werden kann.

Unter Berücksichtigung des benachbarten Bauhaus Bau- und Gartenmarktes handelt es sich gemäß LEPro faktisch um einen Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für den die zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt 5.000 m² Verkaufsfläche festzulegen wären. Auch hier gilt der Bestandsschutz für die Betriebe, da das Baurecht vor Inkrafttreten der LEPro-Änderung bestand.

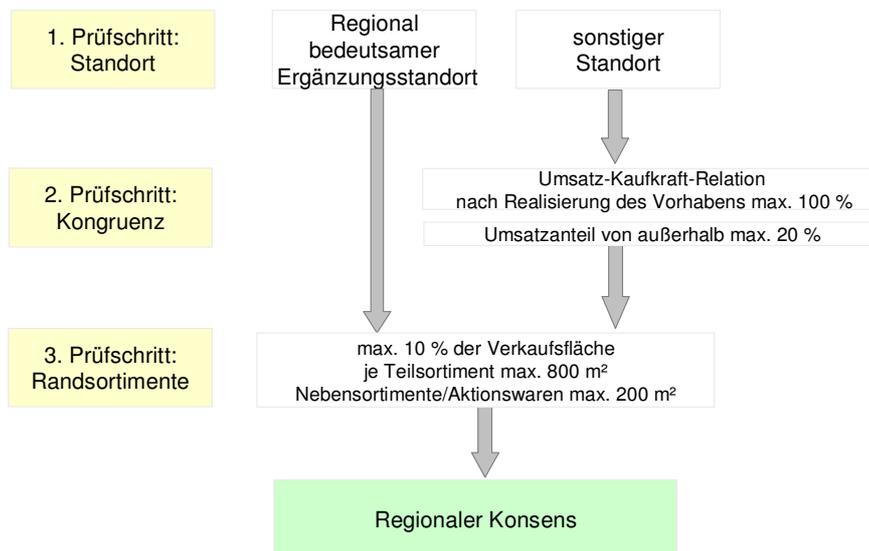
Da der Planumsatz für Möbel nach der Erweiterung (ca. 104 Mio. €) die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Witten (ca. 29 Mio. €) erheblich überschreitet, gilt die Regelvermutung, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegen kann. Mit den vorangegangenen Ausführungen in Kapitel 4.3 bzw. 4.4 konnte jedoch nachgewiesen werden, dass trotz der zutreffenden Regelvermutung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Witten sowie der benachbarten Städte zu erwarten sind und somit die Erweiterung des Traditionsunternehmens am Standort Witten in den möbelspezifischen Kernsortimenten genehmigungsfähig ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Bestandssicherung handelt, die sich auf eine Erweiterung der Möbelkernsortimente bezieht und vor dem Hintergrund der Wettbewerbsplanungen in der Region als angemessen zu bewerten ist.

4.6 Bewertung des Planvorhabens nach dem REHK

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

- Es ist keine quantitative Beschränkung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel vorzunehmen.
- Die Randsortimente sind dem Kernsortiment sachlich zugeordnet. Der Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten beträgt max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Planvorhabens, höchstens jedoch 2.500 m². Die Einzelsortimente werden auf max. 800 m² Verkaufsfläche beschränkt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise in Form eines „Backshops“ möglich.
- Für alle sonstigen, sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordneten Nebensortimente oder „Aktionswaren“ (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente) liegt die Verkaufsfläche bei insgesamt höchstens 200 m².

Abbildung 11: Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscener des REHK



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

Das zu untersuchende Einrichtungs-Centrum weist das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment „Möbel“ auf, die vorhandenen und projektierten Randsortimente sind als möbelhaustypisch und damit als dem Kernsortiment sachlich zugeordnet zu bewerten. Aufgrund der Lage an einem regional abgestimmten Möbelstandort gilt zunächst, dass für die Möbelkernsortimente keine Verkaufsflächenbegrenzung vorliegt. Für das Ostermann-Einrichtungs-Centrum sind allerdings bereits im Bestand Überschreitungen der aufgestellten Grenzwerte für zentrenrelevante Randsortimente von 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm Verkaufsfläche festzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im REHK definierte Sortimentsliste im Gegensatz zur örtlichen „Wittener Sortimentsliste“ auch die Sortimente „Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse“ den zentrenrelevanten Sortimenten zuordnet.

Hieraus ergeben sich für die projektierte Erweiterung der Ostermann-Betriebe nach REHK-Sortimentsliste ca. 3.350 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, so dass der im REHK abgestimmte Grenzwert um ca. 850 qm überschritten wird. Die Vorgabe, dass kein Randsortiment mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen darf, wird durch die Erweiterungsplanung eingehalten, da die zentrenrelevanten Randsortimente unverändert bleiben.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass für die geplante Ostermann-Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel - aufgrund der Lage in einem regional abgestimmten Möbelstandort – ein „Regionaler Konsens“ im regionalen Abstimmungsverfahren angesichts vergleichbarer Erweiterungsvorhaben (u. a. Möbel Hardeck in Bochum, Zurbrüggen in Unna) zu erwarten ist. Dabei ist zu beachten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente bereits zulässt, für die ein Bestandsschutz besteht.

4.7 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Witten

Das im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten formulierte Standortkonzept sieht vor, (großflächige) Anbieter von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums bzw. der Neben- und Nahversorgungszentren zu konzentrieren. Dieses Netz aus Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren wird durch die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte für großflächige, nicht-zentrenrelevante / -nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Agglomerationsbereichen Dortmund Straße und Rüdinghausen-Ostermann ergänzt. Die Weiterentwicklung dieser Agglomerationsstandorte ist der Ausweisung neuer Standort vorzuziehen, um Verbundeffekte nutzen zu können und ausreichende Gewerbeflächen für das Produzierende Gewerbe vorzuhalten.

Unter Berücksichtigung der im Masterplan Einzelhandel formulierten Zielvorgabe, großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf möglichst wenige, dafür allerdings besonders geeignete Standorte zu konzentrieren, entspricht das Erweiterungsvorhaben am dezentralen Agglomerationsstandort folglich uneingeschränkt den Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Witten.

Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente gibt der Masterplan keine Grenzwerte vor. Vielmehr ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Zentrenverträglichkeit zu untersuchen und genehmigungsrechtlich entsprechende Sortimentsbeschränkungen auszusprechen.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse konnten die zu erwartenden Auswirkungen der konkreten Sortimentsplanung dargestellt werden. Da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist die Ansiedlung grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten vereinbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um ein Bestandsobjekt handelt, bei dem das nicht-zentrenrelevante Möbelkernsortiment erweitert werden soll und im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente nur eine Umschichtung projektiert ist.

5 Fazit

- In der Stadt Witten ist die Erweiterung der Ostermann-Betriebe am Standort Fredi-Ostermann-Straße um ca. 16.500 m² Verkaufsfläche geplant. Durch eine Bebauungsplanänderung sollen die zulässigen Verkaufsflächen für die möbelspezifischen Kernsortimente auf max. 60.000 m², für die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 3.000 m² und für die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 3.000 m² begrenzt werden. Dabei ist eine Anpassung der zulässigen Sortimente an den Bestand und die aktuelle Wittener Sortimentsliste vorgesehen.
- Der Planstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an den Autobahnen 44 / 45 und ist dem dezentralen Agglomerationsstandort Rüdinghausen-Ostermann zugeordnet, der im Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist. Im Rahmen des REHK wurde der Untersuchungsstandort als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort für Möbel festgelegt. Das Traditionsunternehmen übernimmt Versorgungsfunktionen für ein ausgedehntes Marktgebiet.
- Die Wettbewerbssituation ist durch großflächige Möbelanbieter in den Städten Essen, Bochum, Dortmund, Unna, Werl, Kamen und Lüdenscheid bestimmt. In der Stadt Witten ist das Angebot neben Ostermann durch kleinere Branchenspezialisten geprägt. Für die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums sind nur geringe Angebotsüberschneidungen mit der Erweiterungsplanung festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Möbel als nicht-zentrenrelevante Sortimente nur durch spezialisierte Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.
- Die Stadt Witten ist als Mittelzentrum in der Ballungszone des östlichen Ruhrgebietes nach den raumstrukturellen Vorgaben der Landesplanung nicht als Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs vorgesehen. Gleichwohl handelt es sich um einen eingeführten Möbelstandort, der eine hohe regionale Versorgungsbedeutung aufweist.
- Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell ca. 1,67 Mio. Einwohner, die über ein projektrelevantes Nachfragevolumen von ca. 940 Mio. € verfügen. Für das erweiterte Ostermann-Einrichtungs-Centrum wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von insgesamt knapp 120 Mio. € als „Worst Case“ prognostiziert. Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wird demgemäß ein Zusatzumsatz von knapp 30 Mio. € zugrunde gelegt.

- Als wesentliche Wettbewerber fungieren die regional bedeutsamen Einrichtungshäuser im östlichen Ruhrgebiet. Städtebaulich negative Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten, da es sich um nicht-integrierte Versorgungsstrukturen handelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen sind aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten.
- Der Planstandort ist einem im Regionalplan dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet, so dass eine Anpassung der regionalplanerischen Ausweisung an die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Witten notwendig erscheint.
- Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche für einen regionalen Konsens erfüllt das Planvorhaben, da nur das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel erweitert werden soll. Für die vorhandene Verkaufsfläche von 3.000 m² für zentrenrelevante Randsortimente besteht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Bestandsschutz.
- Der Planstandort ist dem im Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereiche Rüdinghausen-Ostermann zugeordnet, der als Vorrangstandort zur Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Da negative städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, entspricht die Erweiterungsplanung den Stadtentwicklungszielen der Stadt Witten.
- Der Ausbau des Möbelangebotes stellt aus gutachterlicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes in Witten dar, ohne wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte zu verursachen. Das Planvorhaben ist als bestandssichernde Maßnahme im regionalen Wettbewerb zu bewerten.

Köln, im März 2011

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt

6 Anhang

Abbildung 12: Kaufkraftbindung nach Sortimenten – Bestand

Sortiment	Möbelkernsortiment				Teppiche (maschinen- + handgefertigt)				Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten				Elektrogroßgeräte				Kinderwagen / Kindersicherheitssitze				nicht-zentrenrelevante Randsortimente ¹			
	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %
		in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %	
Zone I	29,4	7,3	10	25	1,8	0,3	11	17	1,2	-	-	-	3,9	0,2	17	5	0,9	0,1	14	11	7,8	0,6	13	8
Zone II	466,4	56,0	74	12	29,0	2,0	71	7	19,3	-	-	-	61,5	0,9	75	1,5	14,2	0,5	72	3,5	124,0	3,4	72	3
Streuumsatz	./.	12,4	16	./.	./.	0,5	18	./.	./.	-	-	./.	./.	0,1	8	./.	./.	0,1	14	./.	./.	0,7	15	./.
Gesamt	./.	75,7	100	./.	./.	2,8	100	./.	./.	-	-	./.	./.	1,2	100	./.	./.	0,7	100	./.	./.	4,7	100	./.

Sortiment	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien				GPK, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilder, -Rahmen				Gardinen, Dekostoffe				Lampen / Leuchten				Babyartikel				zentrenrelevante Randsortimente ²			
	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz		Kaufkraftbindung in %
		in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %	
Zone I	2,0	0,3	12	15	8,9	0,5	17	6	1,4	0,2	11	14	5,1	0,5	17	10	1,1	0,1	50	9	18,5	1,6	15	9
Zone II	32,2	1,9	76	6	141,8	2,2	73	1,5	21,7	1,3	72	6	80,3	2,0	66	2,5	18,1	0,1	50	0,6	294,1	7,5	72	2,5
Streuumsatz	./.	0,3	12	./.	./.	0,3	10	./.	./.	0,3	17	./.	./.	0,5	17	./.	./.	-	-	./.	./.	1,4	13	./.
Gesamt	./.	2,5	100	./.	./.	3,0	100	./.	./.	1,8	100	./.	./.	3,0	100	./.	./.	0,2	100	./.	./.	10,5	100	./.

¹ inkl. handgefertigte Teppiche

² ohne handgefertigte Teppiche

Quelle Eigene Prognosen und Berechnungen (Werte gerundet) unter Berücksichtigung der Wittener Sortimentsliste

Abbildung 13: Kaufkraftbindung nach Sortimenten – nach Realisierung der Erweiterungsplanung

Einzugsgebiet	Möbelkernsortiment			Teppiche (maschinen- + handgefertigt)			Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten			Elektrogroßgeräte			Kinderwagen / Kindersicherheitssitze			nicht-zentrenrelevante Randsortimente ¹								
	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %				
		in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %		in Mio. €	in %		
Zone I	29,4	10,4	10	35	1,8	0,3	11	17	1,2	-	-	-	3,9	0,2	17	5	0,9	0,1	14	11	7,8	0,6	13	8
Zone II	466,4	76,3	73	16,5	29,0	2,0	71	7	19,3	-	-	-	61,5	0,9	75	1,5	14,2	0,5	72	3,5	124,0	3,4	72	3
Streuumsatz	.J.	17,8	17	.J.	.J.	0,5	18	.J.	.J.	-	-	.J.	.J.	0,1	8	.J.	.J.	0,1	14	.J.	.J.	0,7	15	.J.
Gesamt	.J.	104,5	100	.J.	.J.	2,8	100	.J.	.J.	-	-	.J.	.J.	1,2	100	.J.	.J.	0,7	100	.J.	.J.	4,7	100	.J.

Einzugsgebiet	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien			GPK, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilder, -Rahmen			Gardinen, Dekostoffe			Lampen / Leuchten			Babyartikel			zentrenrelevante Randsortimente ²								
	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %	Kaufkraft in Mio. €	Erwarteter Umsatz		Kaufkraftbindung in %				
		in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %			in Mio. €	in %		in Mio. €	in %		
Zone I	2,0	0,3	12	15	8,9	0,5	17	6	1,4	0,2	11	14	5,1	0,5	17	10	1,1	0,1	50	9	18,5	1,6	15	9
Zone II	32,2	1,9	76	6	141,8	2,2	73	1,5	21,7	1,3	72	6	80,3	2,0	66	2,5	18,1	0,1	50	0,6	294,1	7,5	72	2,5
Streuumsatz	.J.	0,3	12	.J.	.J.	0,3	10	.J.	.J.	0,3	17	.J.	.J.	0,5	17	.J.	.J.	-	-	.J.	.J.	1,4	13	.J.
Gesamt	.J.	2,5	100	.J.	.J.	3,0	100	.J.	.J.	1,8	100	.J.	.J.	3,0	100	.J.	.J.	0,2	100	.J.	.J.	10,5	100	.J.

¹ inkl. handgefertigte Teppiche

² ohne handgefertigte Teppiche

Quelle Eigene Prognosen und Berechnungen (Werte gerundet) unter Berücksichtigung der Wittener Sortimentsliste

- - -

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.

- - -