

Ersteinschätzung

Auswirkungsanalyse für einen geplanten Möbelmitnahmemarkt in Herford, Goebenstraße

für die
van Mark Projekta GmbH
Wilhelm-Geiler-Str. 1
26655 Westerstede

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötze
(Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Weseler Straße 316 c
48163 Münster
Deutschland

Tel +49 251 87 11 90
Fax +49 221 87 11 919
E-Mail loetz@bbe.de
lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Münster, im September 2017

Aufgabenstellung

In der Stadt Herford plant die van Mark Projekta GmbH (Westerstede) am Standort des ehemaligen Praktiker-Baufachmarktes an der Goebenstraße die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes der Firma MÖMAX. Hierzu soll das bestehende zweigeschossige Gebäude angepasst und baulich ergänzt werden. Für das Planvorhaben ist eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 8.000 m² vorgesehen. Neben dem Hauptsortiment Möbel sollen auf einer untergeordneten Fläche auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden.

Die Stadt Herford hat hierzu die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.66 „Möbelfachmarkt Goebenstraße“ beschlossen. Demnach ist ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit Beschränkung auf das nicht-zentrenrelevante Möbelsortiment vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend mit einer Darstellung als „Sonderbaufläche“ zu ändern.

Es ist eine Einordnung in die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herford (2015) vorzunehmen. Darüber hinaus muss das Planvorhaben die Ziele des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) beachten. Hierzu sind Verkaufsflächen und Sortimente gem. Ziel 6.5-7 (baurechtlicher Bestandsschutz) zu begrenzen. Zudem ist nachzuweisen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden zu erwarten ist (Ziel 6.5-3). Die BBE Handelsberatung GmbH ist hierzu mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse beauftragt worden. Im Folgenden soll entsprechend dem derzeitigen Bearbeitungsstand eine Ersteinschätzung der Planung vorgenommen werden.

Standortbewertung und Projektbeschreibung

Der Projektstandort befindet sich im statistischen Bezirk Engerstraße im nördlichen Bereich der Kernstadt. Die Entfernung zur Herforder Innenstadt liegt bei rd. 1,2 km. Die Verkehrserschließung des Projektstandortes erfolgt über die Goebenstraße, die eine Anbindung an die etwa 800 m nördlich verlaufenden Bundesstraßen 239 bzw. 61 herstellt. Über diese ist der Standort gut an das lokale und regionale Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt stellt die Goebenstraße sowie ihre Verlängerung in südliche Richtung eine wichtige innerstädtische und hoch frequentierte Verkehrsachse dar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planstandortes, der Hauptbahnhof der Stadt Herford liegt südlich in etwa 800 m Entfernung. Das Standortumfeld wird insbesondere durch das benachbarte leistungsfähige E-CENTER Wehrmann als großflächigen Einzelhandelsbetrieb geprägt, sodass der Standort eine wichtige Versorgungsbedeutung im der Stadtgefüge einnimmt. Desweiteren ist im Umfeld eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorzufinden.

Der Planstandort ist dem im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonder- und Fachmarktstandort „Goebenstraße – Nord“ zugeordnet und damit vorbehaltlich der

Ziele und Grundsätze des LEP NRW als Standort für die Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels vorgesehen.

Abbildung 1 Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des geplanten Möbelmitnahmemarktes

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in m ²	in %
Möbel, Küchen	6.350	79 %
Bettwaren (inkl. Kissen, Bettdecken, Matratzen, Lattenroste)	160	2 %
Teppiche	320	4 %
Fußbodenbeläge, Tapeten, Anstrichmittel	50	1 %
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	320	4 %
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	7.200	90 %
Haus- / Heimtextilien (inkl. Gardinen)	310	4 %
GPK, Haushaltswaren, Bilder / Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel	490	6 %
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	800	10 %
Gesamt	8.000	100 %

Quelle: BBE-Berechnungen unter Berücksichtigung von Angaben der Fa. MÖMAX und der Herforder Sortimentsliste (Werte gerundet).

Die projektierte Gesamtverkaufsfläche des Möbelmitnahmemarktes beträgt 8.000 m². Das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept sieht mit rd. 80 % den Sortimentsschwerpunkt bei Möbeln, Küchen vor. Die sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente übernehmen mit 850 m² bzw. gut 10 % der Verkaufsfläche eine Sortimentsergänzung im Bereich Wohnen und Einrichten. Gleiches gilt auch für die gemäß Herforder Sortimentsliste¹ zentrenrelevanten Randsortimente Haus- / Heimtextilien sowie Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren. Insgesamt soll die Verkaufsfläche der ergänzenden, für das Möbelangebot typischen zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m² beschränkt werden, gleichbedeutend einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Damit handelt es sich um ein sachlich zugeordnetes und quantitativ untergeordnetes Randsortiment.

¹ Vgl. Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, BBE 2015

Wettbewerbssituation

Auf Basis zahlreicher eigener empirischer Studien für den Möbeleinzelhandel kann festgestellt werden, dass abhängig von der Wettbewerbssituation mit systemgleichen Betrieben (größeren Möbel- und Einrichtungshäusern) die höchsten Wettbewerbsswirkungen für das nähere räumliche Umfeld eintreten. Die größte Marktbedeutung kann ein Möbelanbieter innerhalb des engeren Einzugsgebietes bei einer Fahrzeit von bis zu 20 Minuten entfalten. Dementsprechend wird dieser Nahbereich einer differenzierten Analyse unterzogen, während für den weiteren Umlandbereich geringere Marktwirkungen zu erwarten sind, die sich im Wesentlichen auf die systemgleichen Anbieter beziehen.

Die Wettbewerbsanalyse bezieht sich somit vor allem auf die Mittelzentren Herford, Bad Oeynhhausen, Bad Salzuflen, Bünde und Löhne, die Stadtbezirke Jöllenbeck und Heepen des Oberzentrums Bielefeld sowie die Grundzentren Enger, Hiddenhausen, Spenge, Kirchlingern und Vlotho.

Die Stadt Herford weist im Möbeleinzelhandel bislang nur eine begrenzte Angebotsvielfalt auf. Wichtigster Wettbewerber im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ist hier der Anbieter SB-MÖBEL BOSS. Dagegen sind im regionalen Umfeld eine Vielzahl von großen und regional bedeutsamen Möbel- und Einrichtungshäusern ansässig (u. a. IKEA, Möbel PORTA, ZURBRÜGGEN und OSCA in Bielefeld, Möbel PORTA in Porta-Westfalica sowie Möbel HEINRICH in Kirchlingern). In Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente stehen die Innenstädte und Stadtteilzentren im Vordergrund, da bei den Haupt- und Nebenzentren vor allem der größeren Mittelzentren die größten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben zu erwarten sind.

Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Für den projektierten Möbelmitnahmemarkt kann ein Einzugsgebiet abgegrenzt werden, das in der Summe rd. 416.700 Einwohner mit einem projektrelevanten Nachfragevolumen von knapp 255,4 Mio. € umfasst. Diese verteilen sich wie folgt:

- **Zone 1a:** Stadt Herford mit ca. 67.100 Einwohnern,
- **Zone 1b:** Nachbarkommunen Enger und Hiddenhausen mit zusammen ca. 40.700 Einwohnern und
- **Zone 2:** Städte / Gemeinden Löhne, Bad Oeynhhausen, Vlotho, Bad Salzuflen, Spenge, Bünde und Kirchlingern sowie die Bielefelder Stadtbezirke Jöllenbeck und Heepen mit zusammen ca. 308.800 Einwohnern.

Darüber hinaus kann das Planvorhaben aufgrund seines speziellen Zielgruppenbezuges, der verkehrsgünstigen Lage sowie auch der regionalen Bedeutung der Stadt Herford sog. Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erzielen.

Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Die Ansiedlung des projektierten Möbelmitnahmemarktes am Standort Goebenstraße lässt einen maximalen Planumsatz von ca. 15 Mio. € bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 1.900 € je m² Verkaufsfläche erwarten.

Abbildung 2 Umsatzerwartung des Möbelmitnahmemarktes nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche	Umsatz	Raumleistung	Zum Vergleich: Raumleistung im Fachhandel ¹
	in m ²	in Mio. €	in € je m ² VKF	in € je m ² VKF
Möbel, Küchen	6.350	11,2	1.800	1.100 - 1.300
Bettwaren (inkl. Kissen, Bettdecken, Matratzen, Lattenroste)	160	0,2	1.300	k. A.
Teppiche	320	0,3	1.000	k. A.
Fußbodenbeläge, Tapeten, Anstrichmittel	50	0,1	2.000	2.000 - 2.300
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	320	1,0	3.100	k. A.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	7.200	12,8	1.800	./.
Haus- / Heimtextilien (inkl. Gardinen)	310	0,8	2.600	1.500 - 1.900
GPK, Haushaltswaren, Bilder / Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel	490	1,4	2.900	1.700 - 2.900
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	800	2,2	2.800	./.
Gesamt	8.000	15,0	1.900	./.

¹ Vergleichswerte des Fachhandels, Quelle: BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, erstellt im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
Quelle: BBE-Berechnungen (Werte gerundet).

Insgesamt werden von dem zu erwartenden Gesamtumsatz ca. 55 % innerhalb des engeren Einzugsgebietes der Zonen 1a und 1b generiert. Die übrigen rd. 35 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet erwirtschaftet (Zone 2). Die diffusen Zuflüsse belaufen sich voraussichtlich auf weitere 10 % des Umsatzes.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Die Erfahrungen zeigen, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb gefestigter Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern, also bei größeren Möbelhäusern und

Möbelmitnahmemärkten mit gleicher bzw. ähnlicher Warenausrichtung, zum Tragen kommen. Zudem sind Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Spezialanbietern (z. B. Heimtextil- und Bettfachmärkte, Küchenstudios, Babyfachmärkte) und Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte) im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Vor allem bei den zentrenrelevanten Randsortimenten sind auch Umverteilungen bei den innerörtlichen Angebotsstrukturen zu erwarten.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Herford und der benachbarten Städte und Gemeinden sind sowohl für das Kernsortiment Möbel als auch bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente nach derzeitigem Untersuchungsstand nicht zu erwarten. Alle vom Vorhaben tangierten Zentren werden voraussichtlich auch nach Realisierung des Planvorhabens ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebots projektrelevanter Waren ohne Funktionseinschränkung nachkommen können.

Die Wettbewerbs- und Umverteilungseffekte werden sich vor allem auf die hinsichtlich Sortimentsangebot und Zielgruppenorientierung vergleichbaren Möbelanbieter beziehen, ohne dass existenzgefährdende und damit strukturell bedeutsame Auswirkungen ausgelöst werden. Die betroffenen Angebotsstandorte der großen, regional bedeutsamen Möbelhäuser befinden sich zudem ausschließlich in städtebaulich nicht schützenswerten Standortlagen.

Vorgaben Landesplanung (LEP NRW)

Dem Ziel 6.5-5 (max. 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) sowie Grundsatz 6.5-6 des LEP NRW (absolut max. 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente) wird mit der vorgesehen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente von 800 m² bzw. einem Anteil von 10 % entsprochen. Auch der Grundsatz 6.5-4 (Umsatz < projektrelevante Kaufkraft in der Gemeinde) wird mit einem prognostizierten Planumsatz von rd. 15 Mio. € gegenüber einem Kaufkraftpotenzial von rd. 41,3 Mio. in den projektrelevanten Sortimenten in der Stadt Herford eingehalten.

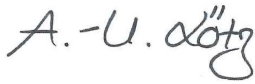
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für den Planstandort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Für den bestehenden Standort des großflächigen Einzelhandels ist somit zu prüfen, inwieweit eine bestandssichernde Weiterentwicklung nach Ziel 6.5-7 LEP (Überplanung vorhandener Standorte) geltend gemacht werden kann.

Fazit

Aus gutachterlicher Sicht stellt das Planvorhaben grundsätzlich eine sinnvolle Weiterentwicklung des Möbeleinzelhandels der Stadt Herford dar, zumal der Untersuchungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonder- und Fachmarktstandort für den (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist.

Münster, im September 2017

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Ann-Kathrin Lötze



i. V. Jörg Lehnerdt