

Wissen schafft Zukunft.

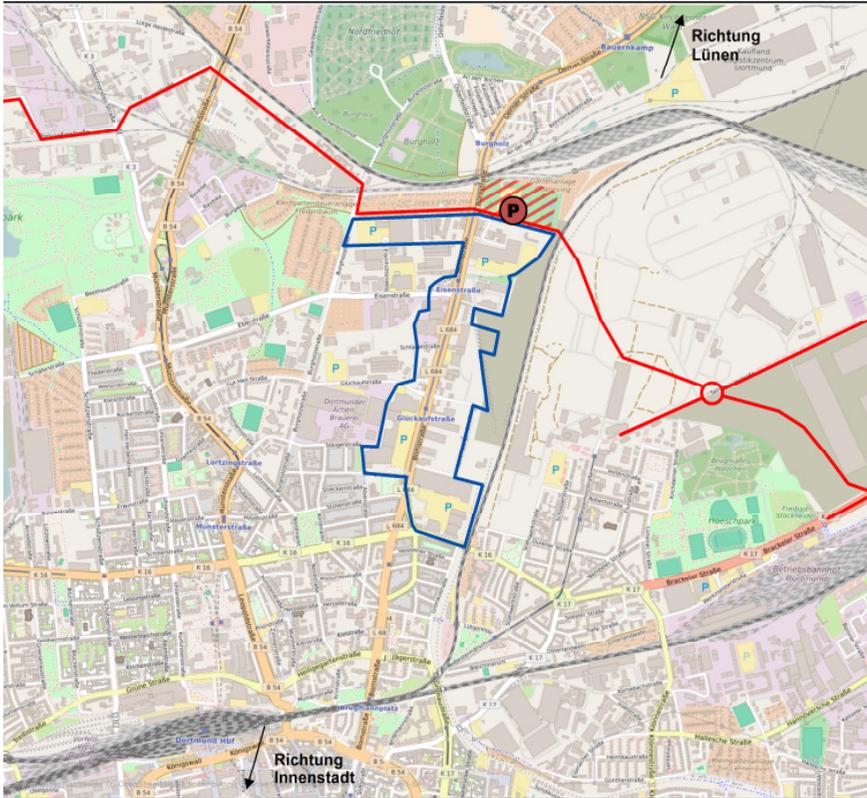
# Auswirkungsanalyse Möbelhäuser in Dortmund

Ausschuss für Umwelt,  
Stadtgestaltung und  
Wohnen

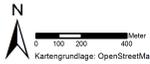
4. Juli 2018

**Jörg Lehnerdt**  
BBE Handelsberatung GmbH

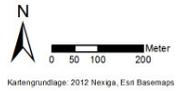
# Standort „Hildastraße“



- Verkehrsanbindung**
- Projektareal
  - Sondergebietsstandort Bornstraße
  - Nordspange



- Luftbild zum Standortumfeld des Planvorhabens**
- Projektareal
  - Sondergebietsstandort Bornstraße



# Verkaufsfläche / Sortimente / Umsatz

Sortimente	Verkaufsfläche	
	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente, davon</b>	<b>37.500</b>	<b>94</b>
Möbel, Küchen	34.180	85
Bettwaren (inkl. Matratzen, Lattenroste)	1.050	3
Teppiche	950	2
Farben, Tapeten, Bodenbeläge <sup>1</sup>	330	1
Lampen, Leuchten	990	3
<b>Zentrenrelevante Sortimente<sup>2</sup>, davon</b>	<b>2.450</b>	<b>6</b>
Haus- und Heimtextilien	800	2
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)	670	2
Haushaltswaren	640	1
Kunstgewerbe, Bilder/ -Rahmen	340	1
<b>Weitere Servicebereiche (Bäcker, Kiosk)</b>	<b>50</b>	<b>(*)</b>
<b>Sortimente gesamt</b>	<b>40.000</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> inkl. Rollos, Markisen und Zubehör

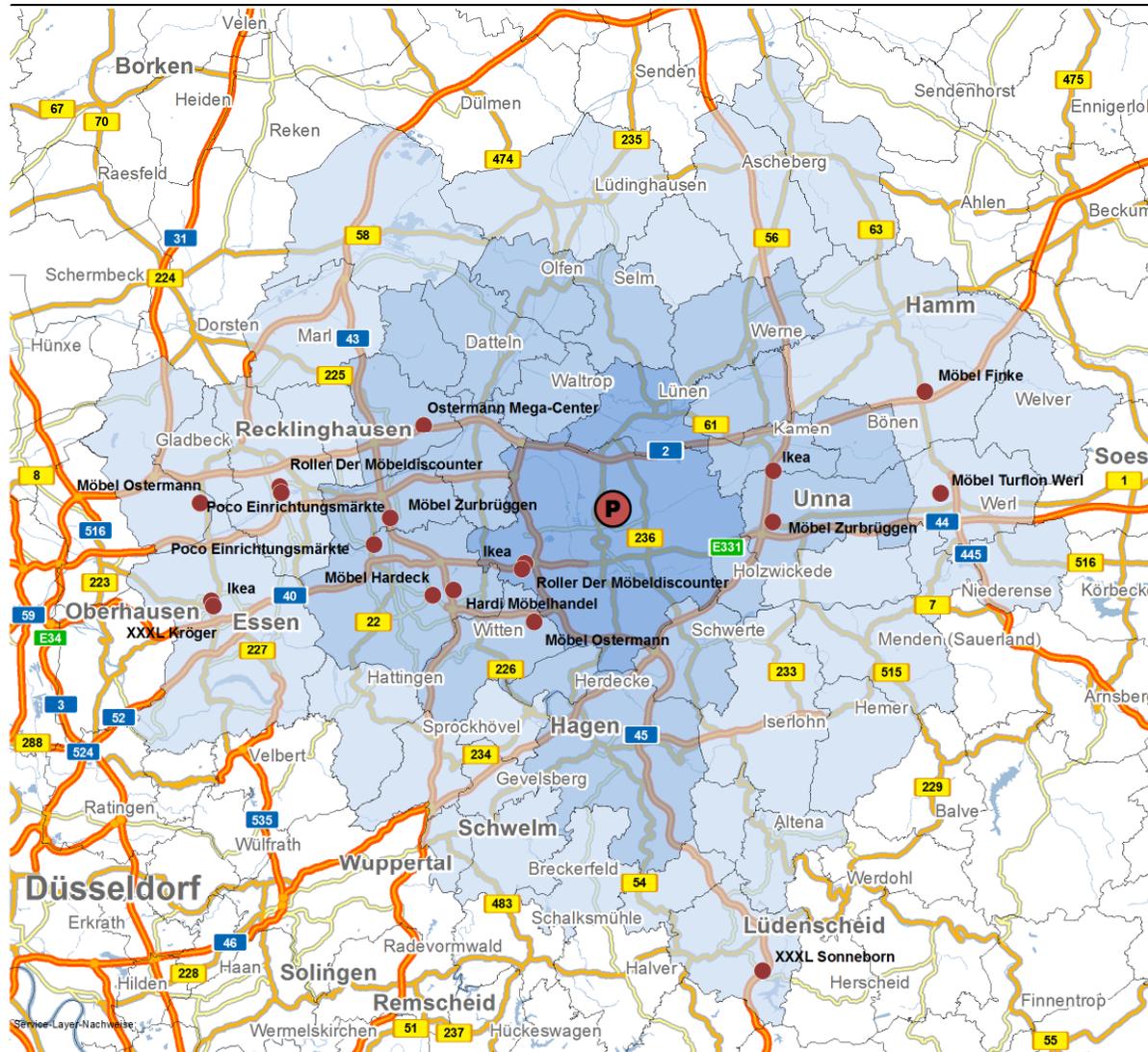
<sup>2</sup> davon max. 200 m<sup>2</sup> Aktionswaren (Präzisierung im Rahmen der Bauleitplanung)

(\*) marginal (< 1 %)

Quelle: Angaben des Projektentwicklers unter Berücksichtigung der Dortmunder Sortimentsliste

www.bbe.de

# Strukturprägende Möbelanbieter / Einzugsgebiet

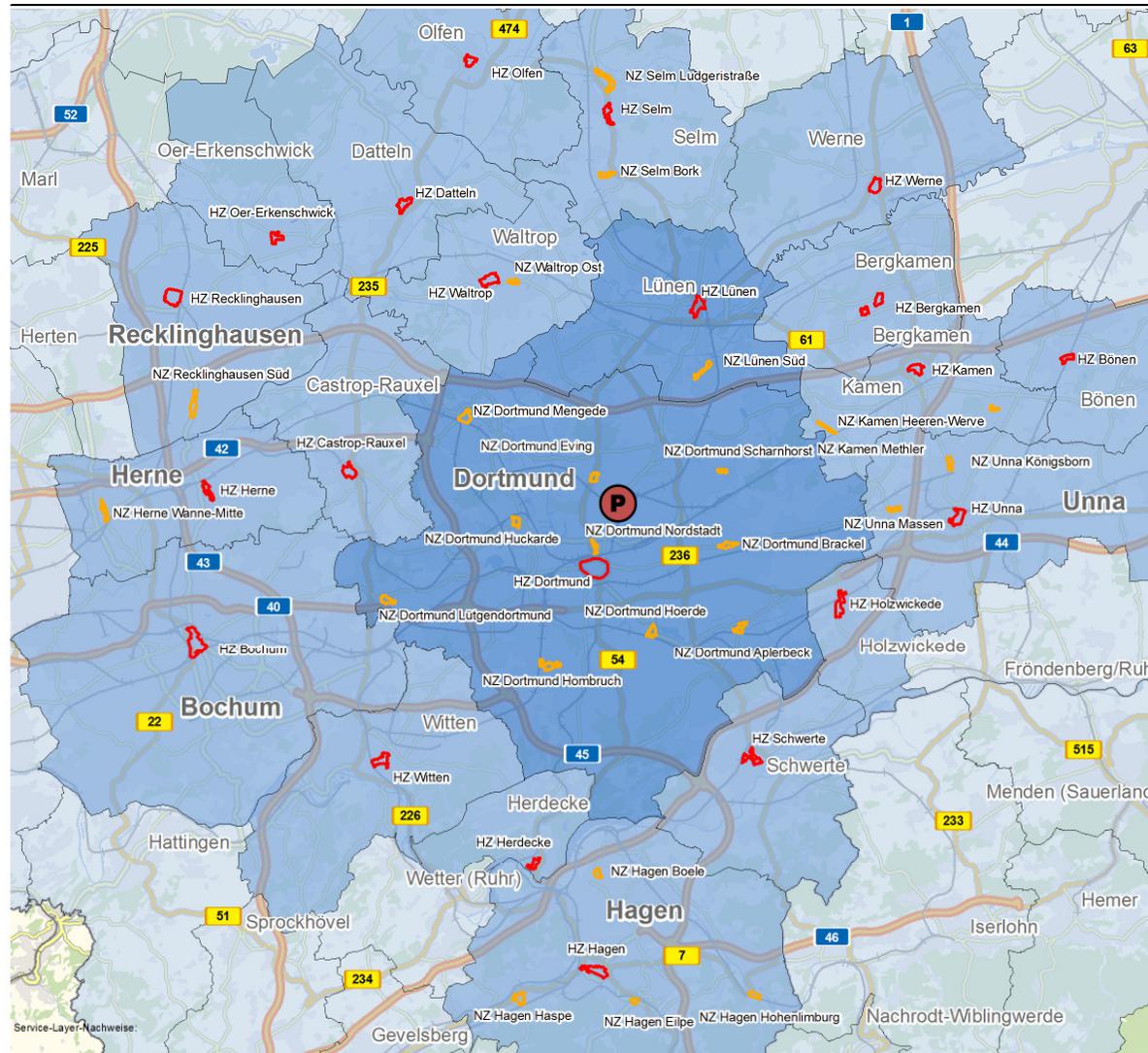


## Strukturprägende Möbelanbieter

- Zone I
- Zone II
- Zone III
- P Projektstandort
- Wettbewerber (VKF > 10.000m<sup>2</sup>)



# Zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung



**Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet**

- Zone I
- Zone II
- Zone III
- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- P Projektstandort



## Möbelvorhaben in Dortmund - Szenarien

### ■ Szenario 1:

Realisierung des Möbelmarktes am Standort Hildastraße in Dortmund-Nord (XXXLutz) unter der Annahme, dass das Vorhaben „Sorbenweg“ nicht realisiert wird.

### ■ Szenario 2:

Realisierung des Möbelmarktes am Standort Hildastraße in Dortmund-Nord (XXXLutz) unter der Annahme, dass ein Segmüller Möbelhaus am Standort „Sorbenweg“ in Dortmund-Lütgendortmund mit einer maximalen Verkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup> realisiert wird

# Kaufkraftbindung/ Umsatzerwartung Hildastraße

Szenario 1: ohne Planvorhaben „Sorbenweg“

Einzugsbiet	Erwarteter Umsatz in Mio. €			Erwarteter Umsatz in %	Kaufkraft in Mio. €	Kaufkraftbindung in %
	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Planvorhaben gesamt			
Zone I	36,3	4,1	40,4	42	392,4	10
Zone II	27,4	2,2	29,6	31	843,8	4
Zone III	15,7	1,2	16,9	18	1.237,9	1
Streuumsatz	7,9	0,7	8,6	9	./.	./.
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>87,3</b>	<b>8,2</b>	<b>95,5</b>	<b>100</b>	./.	./.

Szenario 2: mit Planvorhaben „Sorbenweg“

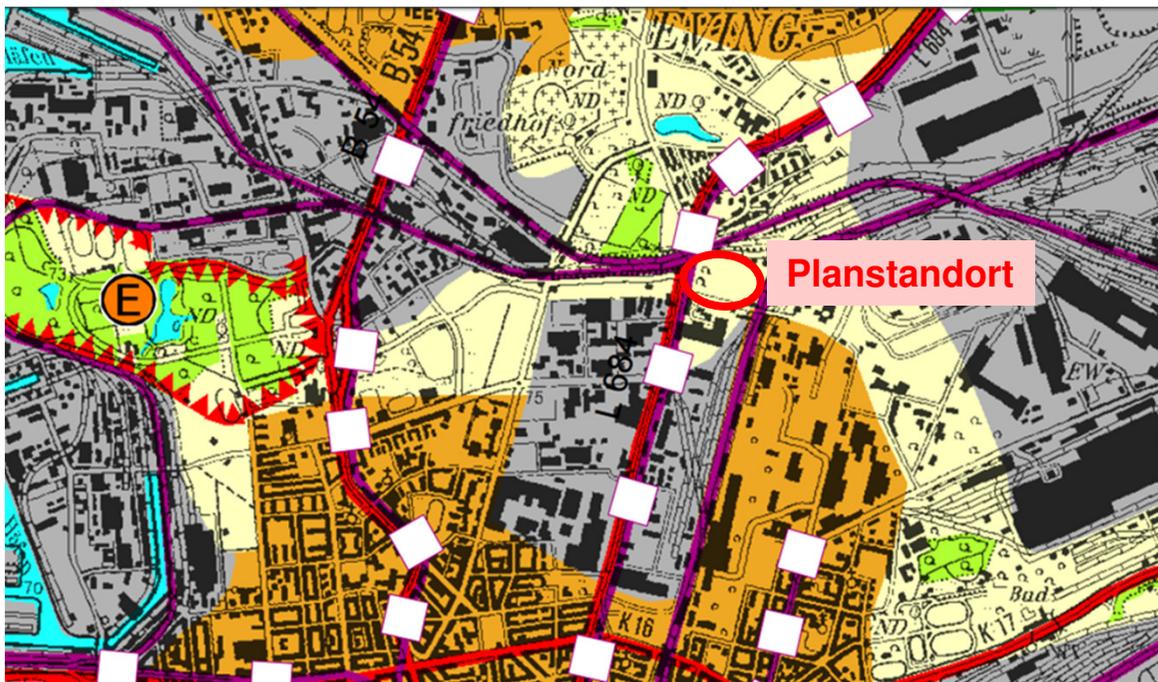
Einzugsbiet	Erwarteter Umsatz in Mio. €			Erwarteter Umsatz in %	Kaufkraft in Mio. €	Kaufkraftbindung in %
	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Planvorhaben gesamt			
Zone I	28,4	3,6	32,0	46	392,4	8
Zone II	17,2	1,7	18,9	27	843,8	2
Zone III	11,3	0,9	12,2	17	1.237,9	1
Streuumsatz	6,3	0,6	6,9	10	./.	./.
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>63,2</b>	<b>6,8</b>	<b>70,0</b>	<b>100</b>	./.	./.

## Umsatzumverteilung – Szenario 1 (Hildastraße)

	gesamt	davon	Mio. €	%
Dortmund	9,0 Mio. €	<b>City</b>	<b>3,0</b>	<b>5 %</b>
		- Möbel / Küchen	0,6	10 %
		- Bettwaren	0,1	8 %
		- Teppiche	0,6	4 %
		- Lampen / Leuchten	0,3	8 %
		Stadtbezirks-/Nebenzentren	0,5	2 %
		SO Indupark	4,2	5 %
		SO Bornstraße	1,0	5 %
		SO Aplerbeck-Ost	0,3	3 %
Bochum	13,4 Mio. €	City	0,9	3 %
		Möbelstandorte (v.a. Hardeck)	12,5	9 %
Witten	10,7 Mio. €	Möbelstandorte (v.a. Ostermann)	10,7	11 %
Unna	10,1 Mio. €	Möbelstandorte (v.a. Zurbrüggen)	10,1	11 %
Herne	7,9 Mio. €	City	0,1	2 %
		Möbelstandorte (v.a. Zurbrüggen)	7,8	10 %
Sonstige Standorte	44,0 Mio. €	Zone I / II (v.a. Recklinghausen, Kamen)	20,7	
		Zone III / außerhalb (v.a. Essen, Hamm, Bottrop, Werl)	23,3	

# LEP - Ziele/ Grundsätze der Landesplanung -

## ■ Ziel 6.5-1: Allgemeiner Siedlungsbereich



Allgemeine Freiraum- und Agrarfläche,  
daher Änderung des Regionalplans notwendig

## LEP - Ziele/ Grundsätze der Landesplanung -

### ■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen durch Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Die Auswirkungsanalyse kann nachweisen, dass durch das Planvorhaben keine Funktionsstörungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden.



Ziel wird eingehalten

## LEP - Ziele/ Grundsätze der Landesplanung -

- **Grundsatz 6.5-4: Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**  
Gesamtumsatz < Kaufkraft in geplanten Sortimenten

max. 96 Mio. € Planumsatz < ca. 385 Mio. € projektrelevante Kaufkraft in der  
Stadt Dortmund



Grundsatz wird eingehalten

## LEP - Ziele/ Grundsätze der Landesplanung -

### ■ Ziel 6.5-5: Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente, die als zugeordnete Randsortimente zu bewerten sind

max. 2.450 m<sup>2</sup> für einrichtungsbezogene Randsortimente  
(Haus- und Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren sowie Bilder/ -Rahmen)

max. 50 m<sup>2</sup> für Bäckerei/ Kiosk (Serviceangebot für Möbelhauskunden)  
= 6 % der Gesamtverkaufsfläche



Ziel wird eingehalten

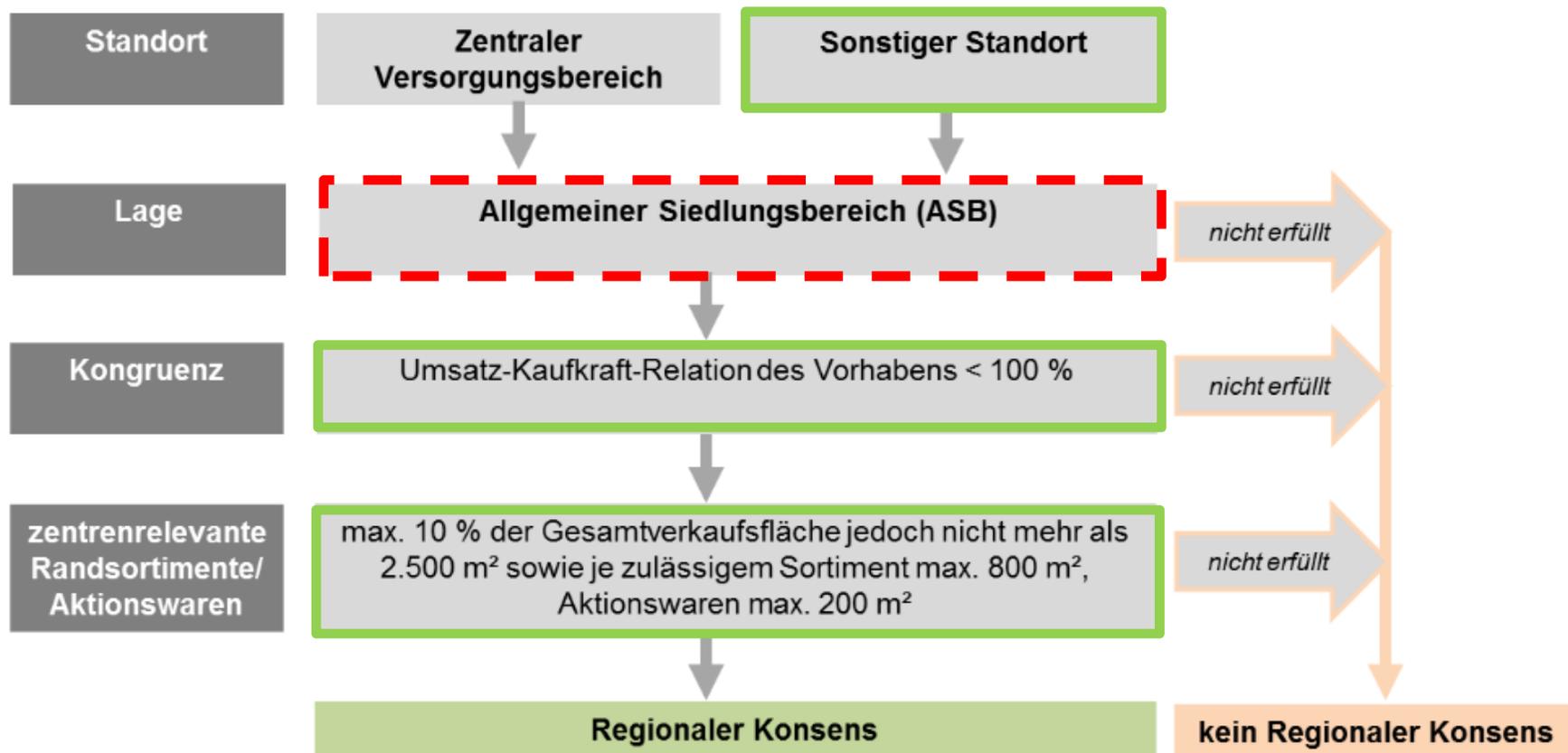
## LEP - Ziele/ Grundsätze der Landesplanung -

- **Grundsatz 6.5-6: Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente**  
Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente  
max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Grundsatz wird eingehalten

# REHK Östliches Ruhrgebiet (2013) - Prüfschema für Möbelmärkte -



## REHK Östliches Ruhrgebiet (2013) - Prüfschema für Möbelmärkte -

### ■ Standort:

angrenzend an Sonderstandort Bornstraße = REHK-Ergänzungsstandort  
großflächiger Einzelhandel

### ■ Lage:

allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich,  
daher Änderung des Regionalplanes notwendig

### ■ Kongruenz:

Möbelvorhaben Hildastraße: Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 43 % (< 100 %)  
Möbelvorhaben Hildastraße + Sorbenweg: U-KK-Relation ca. 91 % (< 100 %)

### ■ Zentrenrelevante Randsortimente:

(gem. REHK „Möbelmarkt“)

Glas, Porzellan, Keramik (GPK)

max. 670 m<sup>2</sup>

Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke

max. 640 m<sup>2</sup>

Haus-/ Heimtextilien

max. 800 m<sup>2</sup>

Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

max. 340 m<sup>2</sup>

Servicebereich (Bäcker, Kiosk)

max. 50 m<sup>2</sup>

max. 2.500 m<sup>2</sup>

davon:

max. 200 m<sup>2</sup>

Aktionswaren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**BBE**  
Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln

Ansprechpartner: Jörg Lehnerdt  
Telefon: 0221-78941-160  
E-Mail: lehnerdt@bbe.de  
Internet: www.bbe.de