

Pressemitteilung

BBE
Handelsberatung

Auswirkungsanalyse zum geplanten XXXL-Möbelhaus in Dortmund (Hildastraße)

Im Auftrag des Vorhabenträgers, der KPP Grundstücksentwicklungs GmbH (Solingen), hat die BBE Handelsberatung (Köln) mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Einzelhandelsstandorte in Dortmund und in der Region untersucht. Der Bericht wurde im Juni 2017 vorgelegt und wird am 4. Juli 2018 im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen der Stadt Dortmund vom Gutachter vorgestellt.

Geplant wird ein Möbel- und Einrichtungshaus des Unternehmens XXXLutz, dem nach IKEA zweitgrößten Möbelhandelsunternehmen in Deutschland, das in den vergangenen Jahren durch Übernahmen von mittelständischen Möbelhäusern und zuletzt der Discountkette Poco stark gewachsen ist.

Die Auswirkungsanalyse orientiert sich an den vom Planungsrecht vorgegebenen Kriterien und bewertet auf Basis einer Prognose der maximal („Worst-Case“-Ansatz) zu erwartenden Umsatzumverteilung gegenüber den vorhandenen Wettbewerbern städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen.

Der Standort Hildastraße liegt nördlich des vorhandenen Baumarktes BAUHAUS und schließt sich damit an den Sondergebietsstandort Bornstraße gemäß Dortmunder Masterplan Einzelhandel an. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 40.000 m² (davon 34.180 m² Möbel und Küchen) wird voraussichtlich ein jährlicher Umsatz von rd. 96 Mio. € realisiert, davon rd. 79 Mio. € mit Möbel und Küchen. Sofern das weitere Dortmunder Planvorhaben „Segmüller“ (Sorbenweg) ebenfalls realisiert wird, würden nur rd. 70 Mio. € Umsatz erzielt (rd. 57 Mio. € mit Möbeln und Küchen).

Das XXXL-Möbelhaus wird seinen Umsatz zum weit überwiegenden Teil aus einem Einzugsgebiet mit rd. 4,13 Mio. Einwohnern und einer vorhabenrelevanten Kaufkraft von rd. 2,47 Mrd. € generieren. Dieses Potenzial umfasst vor allem Möbel und Küchen (1,35 Mrd. €), weitere nicht zentrenrelevante Sortimente wie Bettwaren, Teppiche und Lampen / Leuchten (zusammen rd. 0,63 Mrd. €) sowie zentrenrelevante Sortimente wie Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren und Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen (zusammen rd. 0,49 Mrd. €).

Das Einzugsgebiet reicht damit zwar von Essen im Westen bis Hamm im Nordosten und Lüdenscheid im Süden, kann jedoch nur in einem sehr viel engeren Teilraum höhere Marktanteile gewinnen – in der Spitze rd. 10 % in Dortmund und Lünen. Falls auch die Segmüller-Planung realisiert wird, werden nur maximal 8 % erreicht.

Da sich das Kaufkraftpotenzial in der Region kaum verändert, würde der im XXXL-Möbelhaus realisierte Umsatz fast ausschließlich zu Lasten vorhandener Anbieter umverteilt, Dies betrifft im Wesentlichen die regional bedeutsamen Möbelstandorte in Bochum, Witten, Unna, Herne und Recklinghausen, weiterhin aber auch kleinere oder auf Teilsegmente spezialisierte Anbieter in der gesamten Region.

Die Dortmunder City wird mit insgesamt rd. 3,0 Mio. € Umsatzumverteilung nur in relativ geringem Umfang betroffen sein, dabei am relativ stärksten noch bei den Sortimenten Bettwaren und Lampen / Leuchten. Städtebauliche

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt

Pressemitteilung

BBE
Handelsberatung

Auswirkungen ergeben sich daraus nicht, allenfalls bei gleichzeitiger Realisierung des Segmüller-Möbelhauses. Ähnliches gilt für die Innenstädte von Bochum und Castrop-Rauxel. Andere Innenstädte sind in keinem Fall kritisch betroffen.

Umsatzrückgänge als Folge der Ansiedlung des XXXL-Möbelhauses sind damit zum weit überwiegenden Teil an Möbelhausstandorten außerhalb der Haupt- und Nebenzentren zu erwarten, die gegenwärtig in erheblichem Umfang davon profitieren, dass Dortmund außer IKEA kein großes Einrichtungshaus vorhält. Entsprechend fließt Dortmunder Kaufkraft vor allem nach Bochum, Witten und Unna ab.

Mit der Realisierung des XXXL-Möbelhauses würden sich die bestehenden Kaufkraftabflüsse deutlich reduzieren. Existenzgefährdende Umsatzrückgänge bei den großen regionalen Wettbewerbern sind aber allenfalls dann zu erwarten, wenn beide Vorhaben umgesetzt werden.

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zum großflächigen Einzelhandel stehen somit einer Realisierung des XXXL-Möbelhauses nur insoweit entgegen, als das Areal im Regionalplan noch als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen werden muss. Alle anderen Vorgaben werden eingehalten, insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und die Verkaufsflächenbegrenzung bei Kern- und Randsortimenten.

Die über das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche mit den Nachbarkommunen vereinbarten Regeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten werden eingehalten, sobald die Umwandlung des Areals in einen Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgt ist.

Pressekontakt

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Leiter Niederlassung Köln

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstr. 87a
50968 Köln

+49 221 78941-161
lehnerdt@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt