

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
KO/aw	+49 (0) 221 / 98 94 38 – 0	monika.kollmar@gma.biz	02.07.2018

Presseinformation: Ansiedlung eines Möbelhauses Segmüller am Standort Sorbenweg in Dortmund, Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA Köln

Das bayerische Familienunternehmen Segmüller plant am Standort Sorbenweg, zwischen Indupark und Autobahnkreuz Dortmund-West gelegen, die Ansiedlung eines Einrichtungshauses.

Die günstige verkehrliche Makrolage am Autobahnkreuz Dortmund-West erschließt dem Möbelhaus Segmüller ein Einzugsgebiet von Bottrop und Essen im Westen bis Hamm im Osten mit ca. 4,0 Mio. Einwohnern. Die zum heutigen Zeitpunkt aus Betreibersicht ungünstige verkehrliche Mikrolage am Indupark soll durch Investitionen des Vorhabenträgers deutlich entschärft und verbessert werden.

Das geplante Einrichtungshaus entspricht mit seinen insgesamt 45.000m² Verkaufsfläche der Größenordnung, wie sie seit über 10 Jahren bundesweit Standard bei Neueröffnungen von Möbelhäusern ist und wie sie sich auch im Umfeld, etwa in Bochum und Witten, findet. Die geplanten 2.500m² Verkaufsfläche für sogenannte zentrenrelevante Sortimente sind weniger als bei umliegenden vergleichbaren Möbelhäusern im Umfeld. Sie folgt den Vorgaben des REHK.

Da derzeit in Dortmund kein vergleichbar großes Möbelhaus ansässig ist, fließt heute viel Kaufkraft aus dem Oberzentrum vor allem an die Wettbewerbsstandorte in Bochum, Witten Herne ab. Die sog. Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis) in Dortmund liegt bei Möbeln zurzeit bei ca. 60 %. Das heißt rund 40 % der Kaufkraft aus Dortmund fließt an Standorte außerhalb der Stadt ab.

Der für das Einrichtungshaus Segmüller maximal zu erwartende Umsatz von gut 160 Mio € würde Kaufkraft in Dortmund binden. Die Zentralität würde auf ca 125% steigen. Die von der GMA ebenfalls untersuchte gleichzeitige Ansiedlung gemeinsam mit XXXL Lutz in der Hildastrasse würde zu einer Zentralität von 138% führen. Die Anpassung der Zentralität ist für eine Metropole wie Dortmund angemessen. Zum Vergleich: Bochum weist heute eine Zentralität von 137% aus, Witten von 255%.

Im Fokus der gutachterlichen Untersuchung steht die Auswirkung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen.

Die Innenstädte und Stadtteilzentren in Dortmund und den Nachbarstädten werden nicht gefährdet. In einigen Sortimenten (z. B. Bilder / Bilderrahmen, Leuchten, Bettwaren) hat die die GMA eine Reduzierung der ursprünglich bei Segmüller geplanten Verkaufsflächen empfohlen, um die Angebotsvielfalt in den Zentren von Dortmund und den Nachbarstädten zu erhalten. Dabei werden auch die unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Städte der Region berücksichtigt, d. h. auch in Sortimenten, die in Dortmund nicht zentrenrelevant, in Bochum aber zentrenrelevant sind, werden Verkaufsflächenbeschränkungen empfohlen. Die Planungen von Segmüller wurden entsprechend diesen Empfehlungen angepasst.

Der wesentliche Wettbewerb ist der bestehende Möbelhandel. Zu benennen sind insbesondere die großen Möbelhäuser Hardeck in Bochum, Ostermann in Witten, Recklinghausen und Bottrop, Zurbrüggen in Herne und Unna, Turflon in Werl und Finke in Hamm. In Dortmund selbst gibt es kein vergleichbares großes Einrichtungshaus; wichtigste Möbelanbieter sind IKEA im Indupark sowie kleinere Möbeldiscounter wie Roller, Poco und SB-Möbel Boss.

Die Wettbewerber werden spürbare Gewinneinbußen hinnehmen müssen, sind aber nicht in der Existenz gefährdet. Die heute sehr hohen Umsätze zum Beispiel von Ostermann in Witten und Hardeck in Bochum werden auch nachher noch über dem bundesdeutschen Umsatz im Möbelhandel liegen. Bestehende Wettbewerbsvorteile bleiben bestehen. Die genannten Wettbewerber bieten zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 7.500m² an. Das neue Vorhaben Segmüller ist im Warenangebot durch die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet auf 2.500m² reguliert.

Das Vorhaben Segmüller im Sorbenweg entspricht den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet. Im Gegensatz zu früheren Möbelhausansiedlungen wird hier insbesondere geregelt, dass neue große Möbelhäuser max. 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente führen dürfen, eine Größenordnung, die von den umliegenden bestehenden Möbelhäusern heute - zum Teil - deutlich überschritten wird.

Für beide Vorhaben, Segmüller im Sorbenweg und XXXLutz in der Hildastrasse, ist im Regionalplan eine Ausweisung als ASB-Fläche Voraussetzung.

Auch steht das Vorhaben Segmüller im Einklang mit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund. Es kann dazu beitragen, die Zentralität des Oberzentrums deutlich zu erhöhen, ohne schädliche Auswirkungen auf die Dortmunder Innenstadt oder auch Innenstädte und Stadtteilzentren in den Nachbarstädten auszuüben.