

Auswirkungsanalyse

Umstrukturierung des Roller-Möbelmitnahmemarktes am Standort Schleefstraße 28 in Dortmund-Aplerbeck

für die
TesCom GmbH & Co. KG
Breite Straße 98
38640 Goslar

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail 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 - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise.....4
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....4
1.2	Methodische Vorgehensweise5
2	Standortbewertung und Projektbeschreibung8
2.1	Makrostandort Dortmund8
2.2	Mikrostandort.....13
2.3	Projektskizze Möbelmärkte Roller und Mömax15
3	Wettbewerbssituation19
3.1	Methodische Vorgehensweise19
3.2	Strukturprägende Möbelanbieter in der Region.....20
3.3	Zentrale Versorgungsbereiche.....23
3.3.1	Hauptzentrum Dortmund-Innenstadt23
3.3.2	Dortmunder Nebenzentrum25
3.3.3	Hauptzentrum Holzwickede27
3.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche Unna27
3.3.5	Hauptzentrum Schwerte-Innenstadt28
3.3.6	Hauptzentrum Kamen-City28
3.4	Fazit der Wettbewerbsanalyse.....31
4	Einzugsgebiet der Planvorhaben und Nachfragevolumen.....32
4.1	Einzugsgebiet.....32
4.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet35
5	Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen.....37
5.1	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft.....37
5.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Planvorhaben41
5.3	Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben.....48
5.4	Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund51
5.5	Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des REHK52
5.6	Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Vorgaben der Landesplanung54
6	Fazit.....57

Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage der Stadt Dortmund und die zentralörtliche Gliederung	8
Abbildung 2: Dortmunder Stadtbezirke	10
Abbildung 3: Einwohner in der Stadt Dortmund nach Stadtbezirken/ statistischen Bezirken.....	11
Abbildung 4: Zentrenstruktur Stadt Dortmund.....	12
Abbildung 5 Mikrostandort	14
Abbildung 6 Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept der geplanten Möbelmärkte	17
Abbildung 7 Lageplan	18
Abbildung 8 Strukturprägende Möbelanbieter im Untersuchungsraum	21
Abbildung 9 Möbel- und Einrichtungsanbieter > 2.000 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum.....	22
Abbildung 10 Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche	26
Abbildung 11 Einrichtungsbezogener Einzelhandel in Haupt- und Nebenzentren der Region	29
Abbildung 12 Einzugsgebiet	34
Abbildung 13 Projektrelevantes Nachfragevolumen nach Sortiment	36
Abbildung 14 Umsatzprognose für die projizierten Möbelmärkte Roller und Mömax.....	38
Abbildung 15 Einordnung der Planumsätze in den Vergleich der Flächenleistungen ausgewählter Möbelhändler in Deutschland	39
Abbildung 16 Gegenüberstellung von Verkaufsfläche und Umsatzprognose der geplanten Möbelmärkte (Bestand – Planung)	40
Abbildung 17: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte der Möbelmärkte Roller und Mömax	44
Abbildung 18 REHK-Prüfschema für Möbelmärkte	53

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die TesCom GmbH & Co. KG plant, den am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost in Dortmund vorhandenen Roller-Möbelmitnahmemarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Dabei sollen insgesamt max. rd. 15.000 m² Verkaufsfläche entstehen, die einerseits weiterhin von Möbel Roller (rd. 7.000 m²) genutzt werden sollen, andererseits von Mömax als zweitem Möbelmitnahmemarkt (rd. 8.000 m²). Nach Angaben der Firma Roller beträgt die aktuelle Verkaufsfläche ihres Marktes rd. 10.138 m².

In Abstimmung mit der Stadt Dortmund soll für das anstehende Bebauungsplanverfahren eine Auswirkungsanalyse erarbeitet werden, die auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund (2013)¹, des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das Östliche Ruhrgebiet (REHK 2020) und der Landesplanung NRW zum großflächigen Einzelhandel bewertet und ggf. Hinweise zur Ausgestaltung der Verkaufsflächen und Sortimente gibt. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den zentrenrelevanten (Rand-)Sortimenten.

Gemäß Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost sollen im Teilbereich SO A „GEH / Möbelmarkt“ grundsätzlich „großflächige Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Möbelmarkt“ mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ zulässig sein, der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die bei möglichen Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

¹ Der Masterplan Einzelhandel wird aktuell fortgeschrieben, dieses städtebauliche Entwicklungskonzept liegt jedoch noch nicht vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Dortmund sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:²

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der einrichtungsbezogenen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes,
- Daten der größeren Möbelanbieter in der Region,
- 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 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 der Planvorhaben und Berechnung des Nachfragevolumens.

² u.a. Einzelhandelskonzepte, IHK-Handelsreport Ruhr

Darauf aufbauend werden folgende gutachterliche Bewertungsschritte im Rahmen der Auswirkungsanalyse vorgenommen:

- Bewertung der Vorhaben in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen,
- Prüfung der landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie der Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

In Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"³) werden die derzeitigen und durch die Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen prognostiziert.

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Kommunen im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der überörtlich relevanten (Möbel-)Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.⁴

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Einzugsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität wird er an einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

³ In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

⁴ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität gewichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfes (z.B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung der Planvorhaben gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Planvorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

Bei der Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung der Planvorhaben ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je mehr Kaufkraft ein neuer Wettbewerber auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

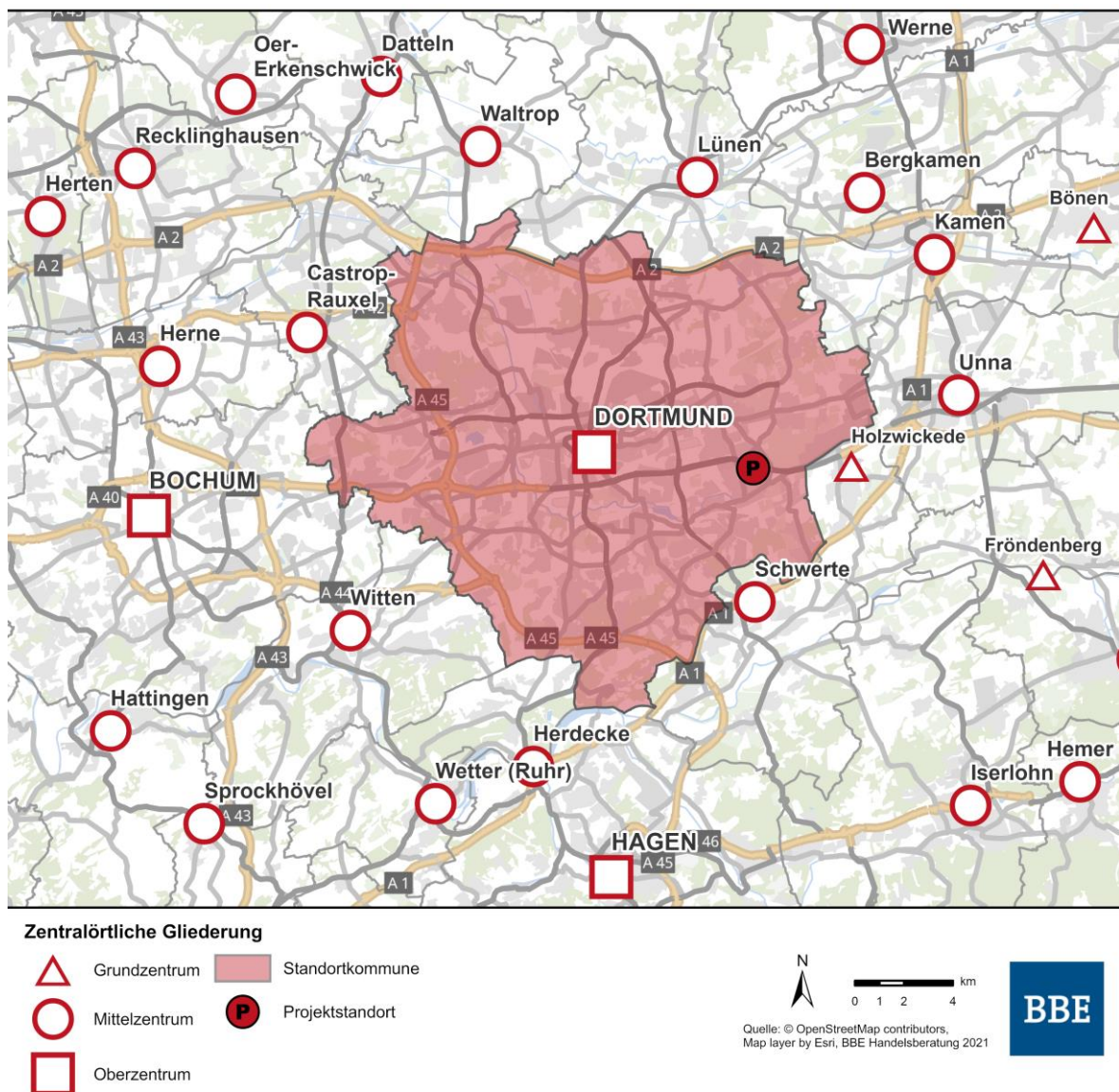
2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

2.1 Makrostandort Dortmund

Lage und Siedlungsstruktur

Die kreisfreie Stadt Dortmund gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Sie ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Abbildung 1: Lage der Stadt Dortmund und die zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2022

An die Stadt Dortmund grenzen der Kreis Recklinghausen mit den Städten Castrop-Rauxel im Westen und Waltrop im Nordwesten, der Kreis Unna mit den Städten Lünen im Norden, Kamen im Nordosten, Unna im Osten, der Gemeinde Holzwickede sowie der Stadt Schwerte im Südosten, die kreisfreie Stadt Hagen im Süden, der Ennepe-Ruhr-Kreis mit den Städten Herdecke und Witten und die Stadt Bochum im Westen an (vgl. Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Dortmund die Funktion eines Oberzentrums im Ballungsgebiet des östlichen Ruhrgebietes zu.

Die Stadt verfügt mit den Autobahnen A 1, A 2, A 40 (Ruhrschnellweg), A 44 und A 45 (Sauerlandlinie) sowie mit den Bundesstraßen B 1, B 54, B 235 und B 236 über eine gute Verkehrsanbindung. Der öffentliche Personenverkehr wird über verschiedene Fern-, RegionalExpress- und S-Bahn-Linien sowie über zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien im Stadtgebiet sichergestellt. Damit weist die Stadt eine hohe Verkehrsgunst auf.

Die Stadt Dortmund in ihrer heutigen Form geht auf die kommunale Neuordnung vom 01.01.1975 zurück. Das Dortmunder Stadtgebiet wird in die 12 Stadtbezirke Innenstadt-West, -Nord und -Ost sowie Eving, Scharnhorst, Brackel, Aplerbeck, Hörde, Hombruch, Lütgendortmund, Huckarde und Mengede unterteilt, die insgesamt 62 statistische Bezirke umfassen.

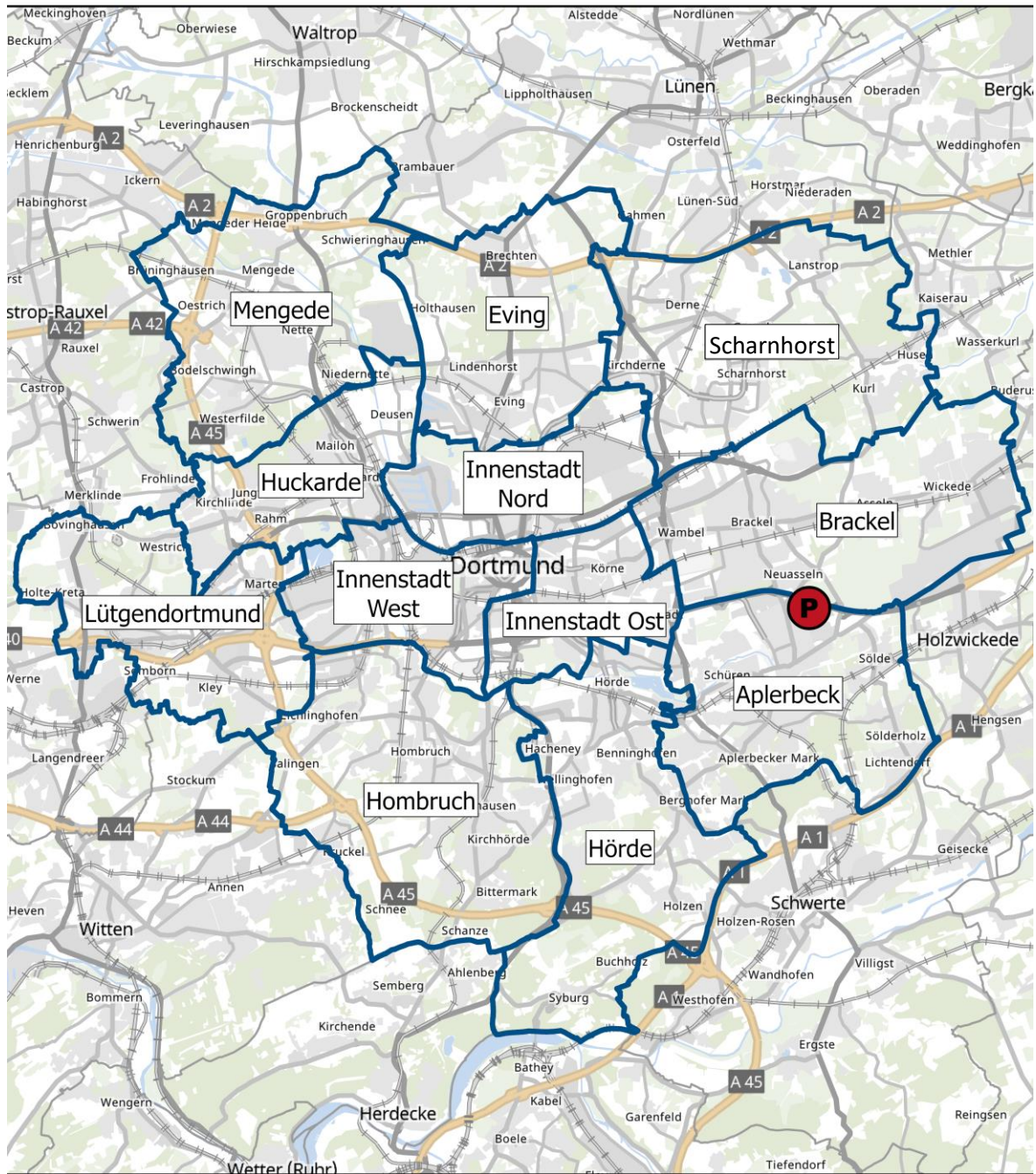
Ihren Siedlungsschwerpunkt hat die Stadt Dortmund im zentralen Stadtgebiet (Dortmund-Innenstadt), das mit rd. 169.100 Einwohnern mit Abstand die höchste Einwohnerzahl und die höchste Einwohnerdichte aufweist. Insgesamt leben in der Stadt Dortmund aktuell rd. 602.710 Einwohner.

Das östliche Stadtgebiet mit den Stadtbezirken Scharnhorst, Brackel und Aplerbeck weist mit ca. 26 % der Dortmunder Einwohner einen hohen Bevölkerungsanteil auf (ca. 157.800 Einwohner).

Dortmund ist nach wie vor das Zentrum im Anlagen- und Maschinenbau. Darüber hinaus prägen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Das Oberzentrum Dortmund verzeichnet intensive arbeitsplatzbezogene Beziehungen mit dem Umland. So pendeln täglich ca. 114.400 Arbeitnehmer nach Dortmund ein, während ca. 84.500 Beschäftigte in das Dortmunder Umland pendeln.⁵

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, Stand: 30.06.2021

Abbildung 2: Dortmunder Stadtbezirke



Lage im Stadtgebiet



Projektstandort



Dortmund Stadtbezirke



0 500 1.000 2.000 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Abbildung 3: Einwohner in der Stadt Dortmund nach Stadtbezirken/ statistischen Bezirken

Stadtbezirk/stat. Bezirk	Einwohner	
	abs.	in %
Innenstadt-West	52.526	9
Innenstadt-Nord	59.263	10
Innenstadt-Ost	57.284	10
Eving	38.808	6
Scharnhorst	46.396	8
Brackel, darunter:	56.141	9
Asseln	8.784	1
Brackel	24.489	4
Wambel	7.695	1
Wickede	15.173	3
Aplerbeck, darunter:	55.288	9
Aplerbeck	21.457	3
Berghofen	11.900	2
Schüren	10.275	2
Sölde	5.609	1
Sölderholz	6.047	1
Hörde	56.547	9
Hombruch	56.955	9
Lütgendortmund	48.134	8
Huckarde	36.331	6
Mengede	39.040	7
Stadt Dortmund	602.713	100

Quelle: Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2021

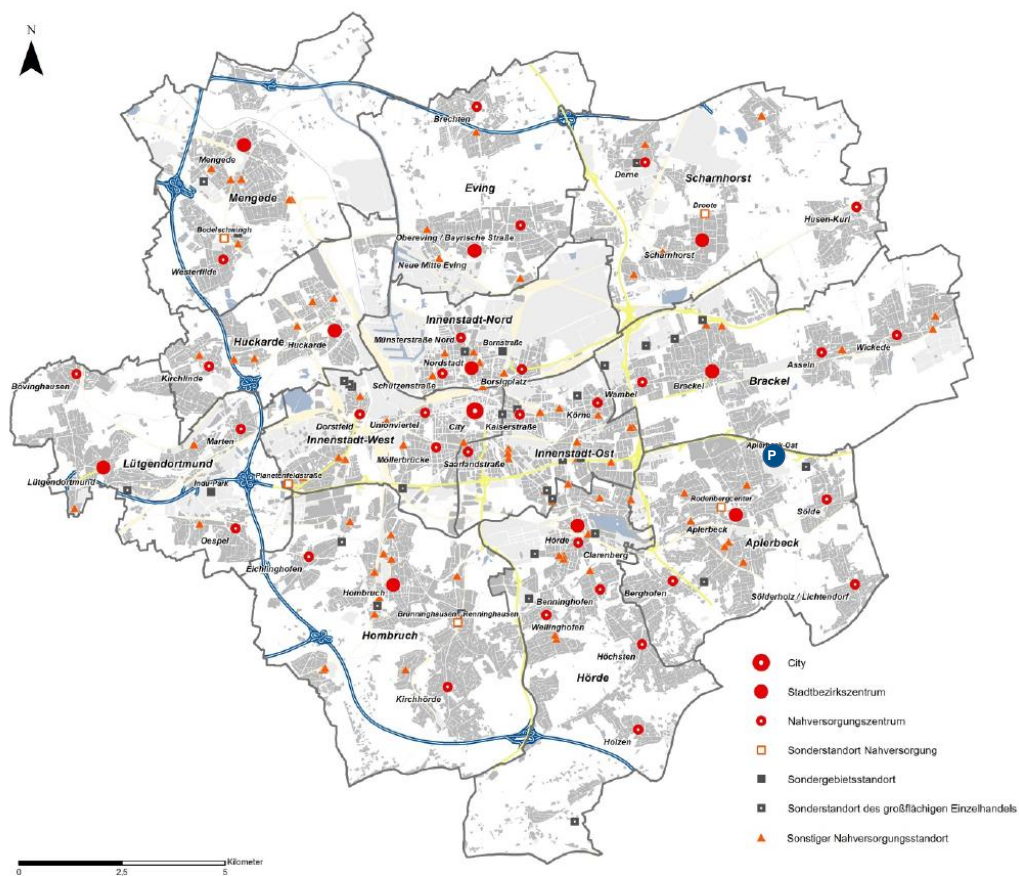
Einzelhandelsstrukturen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Dortmund 2021 liegt bei 92,8 %. Damit verfügt die Stadt über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Die Zentralitätskennziffer 2021

zeigt mit einem Wert von 118,2 % eine starke übergemeindliche Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts.⁶

Im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2013 werden neben dem Hauptzentrum City insgesamt zehn Stadtbezirkszentren, 30 Nahversorgungszentren und 3 Sondergebietsstandorte sowie die (sonstigen) Nahversorgungsstandorte abgegrenzt.⁷

Abbildung 4: Zentrenstruktur Stadt Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2013

⁶ Vgl. MB-Research, Einzelhandelszentralitäten in Deutschland 2021. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus dem Quotienten von Umsatzkennziffer (109,7) und Kaufkraftkennziffer (92,8). Die Zentralitätskennziffer ist nicht gleichbedeutend mit der im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für das Jahr 2012 ermittelten Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100,4 % (einzelhandelsrelevante Zentralität), die den Quotienten von Prognoseumsatz (3,157 Mrd. €) und Kaufkraft (3,145 Mrd. €) abbildet.

⁷ Vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund 2013, Seite 66 (im Folgenden als Masterplan Einzelhandel bezeichnet)
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Masterplan 2013) wird zurzeit fortgeschrieben. Das Gutachten ist bisher noch nicht öffentlich zugänglich. Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse auf den Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2013 Bezug genommen.

Der Dortmunder City kommt eine regionale Versorgungsfunktion zu. Die Stadtbezirkszentren sind als Nebenzentren vor allem auf die Versorgung der jeweiligen Bezirke ausgerichtet, hingegen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot in den Nahversorgungszentren vor allem auf die Versorgung auf Stadtteilebene. Die Sondergebietsstandorte Indupark, Bornstraße und Aplerbeck-Ost übernehmen die Funktion, als Agglomerationsstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels eine ergänzende gesamtstädtische Versorgung sicherzustellen.

Nach den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel⁸ soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vorrangig an den etablierten, nicht integrierten Sondergebietsstandorten erfolgen. Die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente sind dabei auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

2.2 Mikrostandort

Der Projektstandort befindet sich im statistischen Bezirk „Aplerbeck“ im nördlichen Bereich des gleichnamigen Stadtbezirks. Nördlich grenzt der Stadtbezirk Brackel an. Die Dortmunder Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 10 km Entfernung westlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen Stadtbezirkszentren sind Aplerbeck (ca. 2 km entfernt) und Brackel (ca. 4 km).

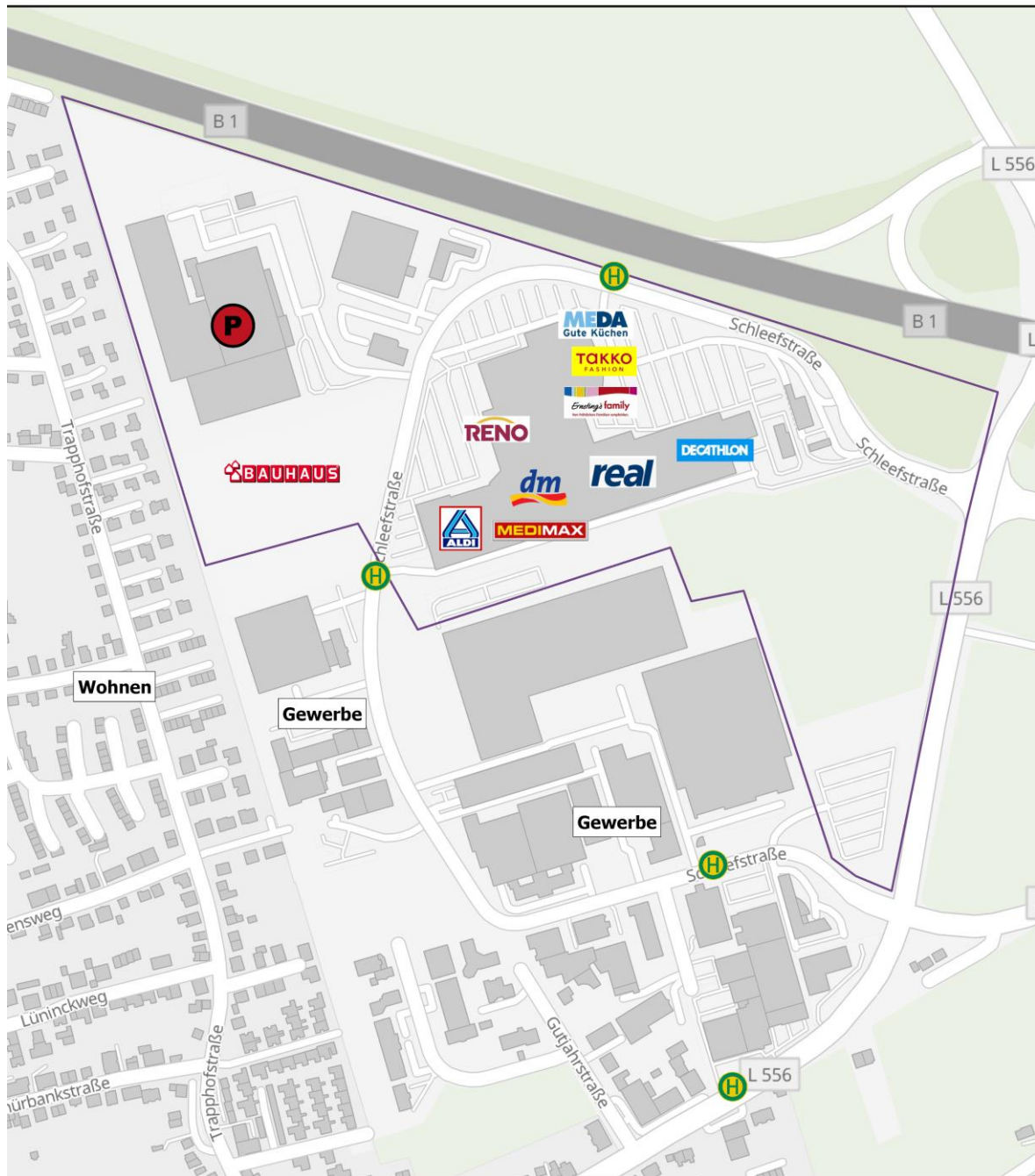
Die Verkehrserschließung des Projektstandortes erfolgt über die Schleefstraße, die über den Straßenzug Buddenacker/Köln-Berliner-Straße gleichermaßen den Anschluss an die Bundesstraße 1 wie an die Siedlungsbereiche Aplerbeck und Brackel herstellt. Die nächsten Bushaltestellen „Eggensteinstraße“ und „Aplerbeck Gewerbegebiet“ sind dem Planstandort fußläufig zugeordnet, so dass eine sehr gute Verkehrsanbindung des Standortes besteht.

Das direkte Standortumfeld wird durch das Fachmarktzentrum u.a. mit Real SB-Warenhaus, Aldi, dm, Decathlon, Medimax, Meda Gute Küchen sowie durch den Bauhaus Baumarkt geprägt (vgl. Abbildung 5). Darüber hinaus sind ein Logistikzentrum der Firma Arvato, ein Hotel und weitere gewerbliche Betriebe ansässig. Der Standortbereich wird im Norden durch den Westfalendamm (Bundesstraße 1) begrenzt. Im Westen und Süden liegt der Siedlungsbereich Aplerbeck, im Osten erstreckt sich das Emschertal mit dem Stadtteil Sölde.

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund weist den Standort Schleefstraße als Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost mit einem Angebotsschwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aus.

⁸ Vgl. ebenda, S. 103 ff

Abbildung 5 Mikrostandort



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost


 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Als einer der drei ausgewiesenen Sondergebietsstandorte wird ihm eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zugewiesen, „die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist.“⁹

Die Ansiedlung bzw. Neuaufstellung der projektierten großflächigen Fachmärkte entspricht durch die Zuordnung zu dem bestehenden Sondergebietsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich den Zielen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund, wenn die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK begrenzt werden. Das bedeutet, zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Gemäß den Regelungen des REHK ist darüber hinaus eine Verkaufsflächenobergrenze bei Möbelmärkten von maximal 2.500 m² zentrenrelevanter Randsortimente und bei sonstigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten von maximal 1.500 m² einzuhalten, dabei soll ein Einzelsortiment 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, Aktionswaren sind auf 200 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.¹⁰

2.3 Projektskizze Möbelmärkte Roller und Mömax

Am Standort Schleefstraße ist die Neugestaltung des Möbel-Roller-Standortes geplant. Dabei soll die Verkaufsfläche des ansässigen Möbelhauses von derzeit 10.138 m² auf zukünftig ca. 7.000 m² reduziert werden. Das Möbel- und Einrichtungsangebot soll durch den Möbelmitnahmemarkt Mömax mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche ergänzt werden.

Das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept der beiden Möbelanbieter sieht den Sortimentsschwerpunkt bei Möbeln, Lampen, Teppichen und Bettwaren vor. Darüber hinaus sind weitere Einrichtungssortimente projektiert, die das Möbelangebot in marktüblicher Form abrunden und hinsichtlich der Dimensionierung von untergeordneter Bedeutung sind (u.a. Heimtextilien sowie Haushaltswaren, GPK und Bilderrahmen).

Basierend auf den vorliegenden Einzelhandelsstrukturen wurde die **Dortmunder Sortimentsliste** im Masterplan Einzelhandel 2013 festgeschrieben. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten und Stadtteilzentren prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Dagegen sind als nicht-zentrenrelevant solche Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in den

⁹ Vgl. ebenda, Seite 308

¹⁰ Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020), im Folgenden als REHK bezeichnet

zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für das Angebotspektrum der Versorgungszentren keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische bzw. zentrale Bereiche integriert werden.

Folgende projektrelevante Sortimente sind nach der Dortmunder Sortimentsliste¹¹ als **zentrenrelevant** zu bewerten:

- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Haushaltswaren (inkl. Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -Schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen.

Dagegen sind folgende projektrelevante Sortimente gemäß der Dortmunder Sortimentsliste als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten:¹²

- Möbel (inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflage)
- Bettwaren/Matratzen (ohne Bettwäsche, inkl. u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge.
- Farben, Tapeten (aus baumarktspezifischen Sortiment).

Den Schwerpunkt im Roller- und im Mömax-Sortimentskonzept bildet das Möbelsegment, für das eine Verkaufsfläche von ca. 5.340 m² bzw. 6.150 m² vorgesehen ist, gleichbedeutend ca. 76 - 77 % der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche. Die sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente übernehmen mit max. 960 m² (Roller) bzw. 1.050 m² (Mömax) bzw. 13 - 14 % der Verkaufsfläche eine Sortimentergänzung im Bereich Wohnen und Einrichten. Gleiches gilt auch für die gemäß Dortmunder Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Haus-

¹¹ Vgl. ebenda, Seite 88 f

¹² In den Städten des Untersuchungsraumes wird die Zentrenrelevanz der Sortimente in den örtlichen Sortimentsliste weitgehend genauso wie in Dortmund definiert. Abweichend werden nur Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche in Schwerte und Holzwickede sowie Heimtextilien in Unna als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

haltswaren, Heimtextilien/Haus-, Tisch- Bettwäsche und sowie Kunstgewerbe/Bilderrahmen. Insgesamt sollen die Verkaufsflächen der ergänzenden, für das Möbelangebot typische, zentrenrelevante Sortimente (inkl. Aktionsflächen¹³) auf max. 700 m² (Roller) bzw. 800 m² (Mömax) beschränkt sein, gleichbedeutend einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Dabei handelt es sich um ein sachlich zugeordnetes und quantitativ untergeordnetes Randsortiment.

Abbildung 6 Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept der geplanten Möbelmärkte

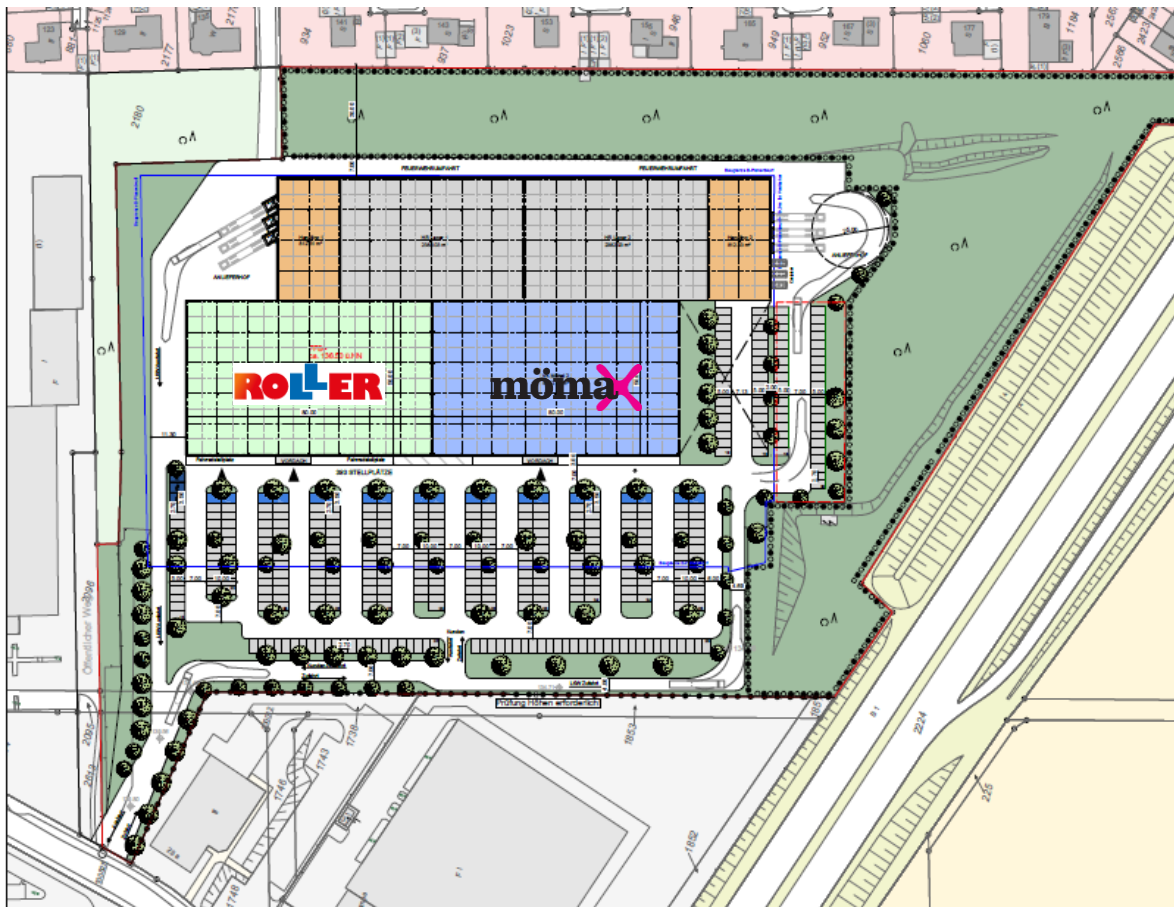
Sortiment	Roller-Bestand	Roller-Planung	Mömax-Planung	Planung gesamt	Differenz Bestand-Planung
Verkaufsfläche in m²					
Möbel, Küchen	5.974	5.340	6.150	11.490	+ 5.516
Bettwaren, Matratzen	-	200	300	500	+ 500
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	210	215	380	595	+ 385
Teppiche, Bodenbeläge	635	365	370	735	+ 100
Farben, Tapeten	175	180	-	180	+ 5
nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	6.994	6.300	7.200	13.500	+ 6.506
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	-	25	240	265	+ 265
Haushaltswaren	412	245	240	485	+ 73
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	399	290	240	530	+ 131
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	-	80	30	110	+ 110
Aktionsfläche	-	60	50	110	+ 110
zentrenrelevante Sortimente gesamt	811	700	800	1.500	+ 689
ungenutzt	2.333	-	-	-	- 2.333
Möbelhaus gesamt	10.138	7.000	8.000	15.000	+ 4.862

Quelle: BBE-Berechnungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Betreiberkonzepte (Stand: 06/2022) und der Dortmunder Sortimentsliste (Werte gerundet)

¹³ Für die Aktionsflächen ist eine im Jahresverlauf unterschiedliches Belegung vorgesehen (u.a. Weihnachtsartikel, Gartenmöbel), die gleichermaßen zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen kann. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird die Fläche dem zentrenrelevanten Sortiment zugerechnet. Dies entspricht auch den REHK-Regularien.

In der Gegenüberstellung von Bestand des derzeitigen Roller Möbelmarktes und der geplanten Neuaufstellung durch die Möbelanbieter Roller und Mömax ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um knapp 5.000 m² zu verzeichnen. Dabei soll das Möbel-Kernsortiment um rd. 5.500 m² erweitert werden. Für die einrichtungsbezogenen nicht-zentrenrelevanten Randsortimente (Bettwaren, Lampen, Teppiche) ist eine Zusatzverkaufsfläche von knapp 1.000 m² vorgesehen. Die ebenfalls einrichtungsbezogenen zentrenrelevanten Randsortimente werden um knapp 700 m² Verkaufsfläche ansteigen (GPK, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bilder/Rahmen).

Abbildung 7 Lageplan



Quelle: CLP, Stand 23.01.2023

3 Wettbewerbssituation

3.1 Methodische Vorgehensweise

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes der Planvorhaben sowie die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen ist der Besatz mit den Anbietern aus untersuchungsrelevanten Segmenten im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Denn die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes der Planvorhaben hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab. Damit ist zunächst die Angebots- und Nachfragesituation zu analysieren; auf Basis dieser Analyseergebnisse wird dann das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens abgegrenzt (vgl. Kapitel 4.1).

In der folgenden Wettbewerbsanalyse wird der Fokus zunächst auf die größeren Möbelanbieter als Hauptwettbewerber der geplanten Möbelmitnahmemärkte gelegt. Anschließend erfolgt eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld. Bei der Erhebung der zentralen Versorgungsbereiche stehen die Innenstädte und Stadtbezirkszentren im Vordergrund, da bei den Haupt- und Nebenzentren die größten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben zu erwarten sind, während die Nahversorgungszentren weit überwiegend nur marginale Angebote im Bereich der projektrelevanten Sortimente aufweisen.

Die Wettbewerbsanalyse bezieht sich somit vor allem auf die Stadt Dortmund. Darüber hinaus werden die im Osten an die Stadt Dortmund angrenzenden Städte/Gemeinden Holzwickede, Unna, Schwerte und Kamen berücksichtigt. Die Ausdehnung des Untersuchungsraumes erlaubt es somit auch, die Fernwirkungen des Vorhabens in der Analyse darzustellen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass sich - im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung - die größten Auswirkungen auf das engere Umfeld beziehen. Über den Untersuchungsraum hinausreichende Auswirkungen werden im Rahmen von Streuumsätzen einbezogen.

Aufbauend auf der Erhebung der projektrelevanten Betriebe und Verkaufsflächen erfolgt eine betriebsbezogene Umsatzschätzung. Die zugrunde gelegten Flächenleistungen sind u.a. den nachfolgenden Abbildungen 9, 11 und 13 zu entnehmen.

3.2 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

Die großen Möbelanbieter in der Region sind sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Möbelmitnahmemärkte von maßgeblicher Bedeutung (vgl. Abbildung 8 und 9).

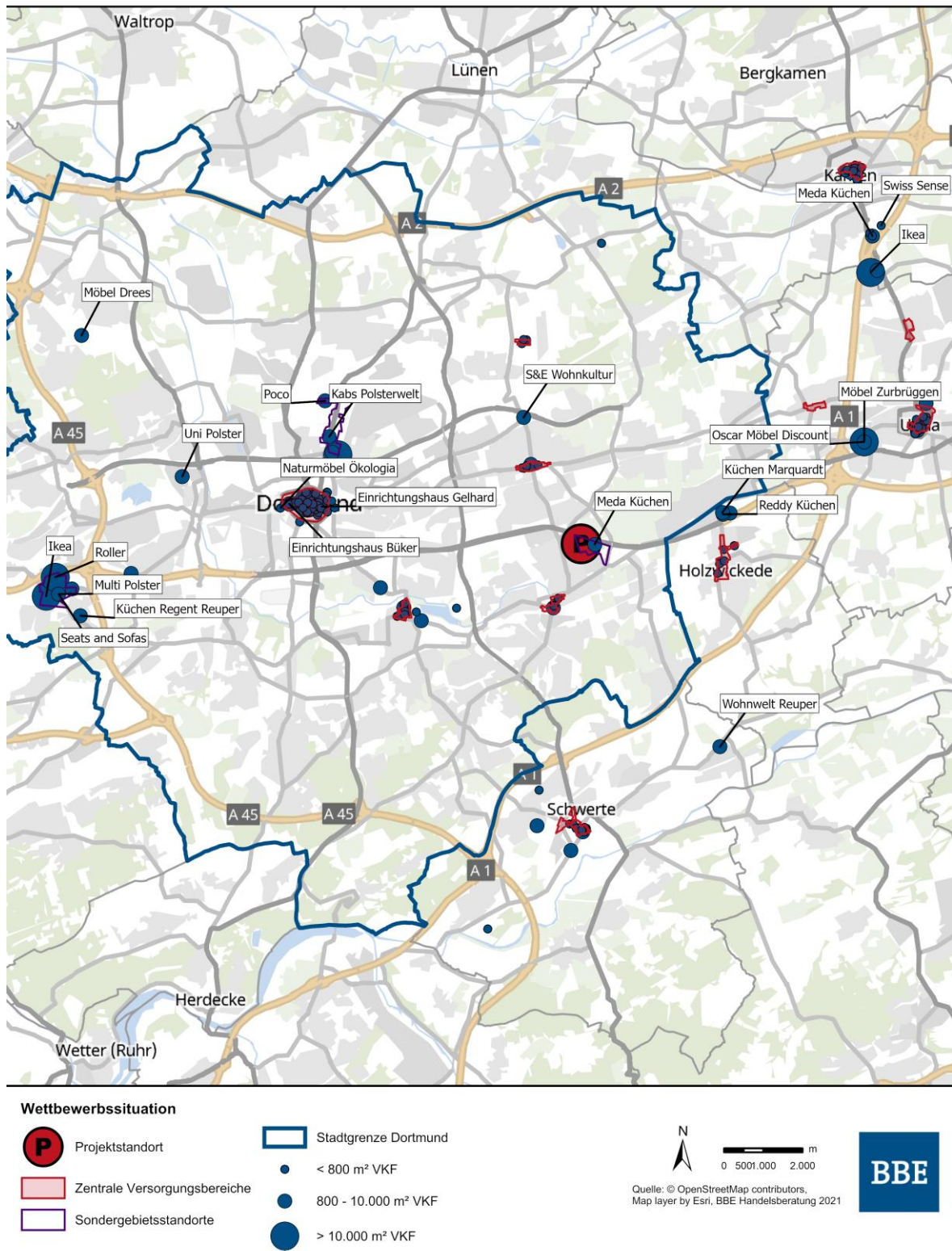
Die strukturprägenden Möbelanbieter sind mit Möbel Zurbrüggen/Osca Möbel Discount (zusammen ca. 40.000 m²) in Unna und IKEA (ca. 14.000 - 18.000 m²) in Kamen und Dortmund vorzufinden. Die nächste Roller-Filiale ist im Dortmunder Indupark (ca. 9.500 m²) gemeinsam mit Multi Polster (ca. 4.270 m²) und Seats and Sofas ansässig. Der discountorientierte Möbelmitnahmemarkt Poco (ca. 9.350 m²) sowie Kabs Polsterwelt (ca. 5.460 m²) – beide am Dortmunder Standort Bornstraße ansässig - und Uni Polster (ca. 3.300 m² in Dortmund-Innenstadt West) stellen direkte Wettbewerber zum Planvorhaben dar. In der südlich angrenzenden Stadt Schwerte fungiert die Wohnwelt Reuper (ca. 7.500 m²) als größter Wettbewerber. Darüber hinaus sind JYSK-Filialen (jeweils 800 – 1.000 m²) in Dortmund und den Nachbarstädten vorhanden. Im Bereich der Heimtextilien sind die Fachmärkte Hammer und Tedox Teppich-Domäne im Untersuchungsraum (jeweils ca. 2.000 – 3.000 m²) zu nennen.

Zu den weiteren strukturprägenden Möbelanbietern ab ca. 1.000 m² Verkaufsfläche gehören inhabergeführte Anbieter wie das Einrichtungshaus Wim Gelhard (ca. 1.000 m²), Einrichtungshaus Bükler (ca. 1.800 m²) in der Dortmunder Innenstadt sowie verschiedene Küchenfachmärkte (u.a. Meda-Küchen im unmittelbaren Standortumfeld). Zu diesen Anbietern sind jedoch nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen festzustellen, da diese hinsichtlich Sortiment, Preisniveau und Zielgruppenansprache eine deutlich vom Planvorhaben abweichende Ausrichtung aufweisen.

Die stärksten Wettbewerbsbeziehungen werden sich auf die hinsichtlich Sortiment, Preisniveau und Zielgruppenansprache vergleichbaren Mitnahmemärkte beziehen. In der Stadt Dortmund sind somit neben IKEA und den benachbarten Warengruppenspezialisten am Standort Indupark vor allem Poco u.a. am Standort Bornstraße zu bewerten. Darüber hinaus weisen auch die großen Einrichtungshäuser (u.a. Möbel Zurbrüggen/Osca in Unna, IKEA in Kamen) Angebote im niedrigpreisigen Segment auf.

Wettbewerbsplanungen beziehen sich aktuell vor allem auf die Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungshaus im nördlichen Umfeld des Dortmunder Sondergebietsstandortes Bornstraße (Hildastraße) mit ca. 40.000 m², für den aktuell der regionale Konsens im REHK-Konsultationskreis eingeholt werden soll.

Abbildung 8 Strukturprägende Möbelanbieter im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Erhebung 2022

Aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte werden sich die wesentlichen Wettbewerbswirkungen auf die in der Stadt Dortmund und die unmittelbar angrenzenden Bereiche der östlichen Nachbarstädte beziehen. Trotz der Verbundlage im Sondergebietsstandort Aplerbeck ist die räumliche Ausstrahlungskraft der Planvorhaben auf diesen Marktraum begrenzt, da vergleichbare Mitnahmemärkte mit geringerem Aufwand erreicht werden können.

Abbildung 9 Möbel- und Einrichtungsanbieter > 2.000 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum

Wettbewerber	Verkaufsfläche			Umsatz		
	Nicht-zentrenrelev. Sortimente	Zentrenrelev. Sortimente	Gesamt	Nicht-zentrenrelev. Sortimente	Zentrenrelev. Sortimente	Gesamt
	in m ²	in m ²	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Möbel Zurbrüggen, Unna	30.090	3.910	34.000	40,3	11,2	51,5
Ikea, Kamen	15.180	3.320	18.500	78,3	23,5	101,8
Ikea, Dortmund Indupark	11.150	3.150	14.300	47,0	20,8	67,8
Roller Möbeldiscounter, Dortmund Indupark	8.340	1.160	9.500	12,7	2,4	15,1
Poco, Dortmund Bornstraße	8.160	1.340	9.500	12,1	2,7	14,8
Roller Möbeldiscounter (= Untersuchungsobjekt)	6.990	810	7.800	8,7	1,7	10,4
Wohnwelt Reuper, Schwerte	7.500	100	7.600	15,1	0,3	15,4
Osca Möbel Discount, Unna	5.820	180	6.000	7,1	0,5	7,6
Kabs Polsterwelt, Dortmund Bornstraße	5.460	-	5.460	7,6	-	7,6
Multi Polster, Dortmund Indupark	4.270	-	4.270	4,3	-	4,3
Uni Polster, Dortmund	3.300	-	3.300	5,0	-	5,0
Küchen Specht, Holzwickede	3.000	-	3.000	9,0	-	9,0
Meda - Gute Küchen, Dortmund-Aplerbeck	2.500	-	2.500	6,3	-	6,3

Quelle: BBE-Darstellung 2022 (Werte gerundet), Grundlage projektrelevante Sortimente, Gliederung der Zentrenrelevanz nach Dortmunder Sortimentsliste (vgl. Kapitel 2.3)

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche bezieht sich auf die Hauptzentren Dortmund-Innenstadt, Holzwickede, Kamen-City, Schwerte-Innenstadt und Unna-Innenstadt, die Nebenzentren Dortmund-Aplerbeck, -Brackel, -Hörde und -Scharnhorst sowie Unna-Königsborn und -Massen (vgl. Abbildung 10).¹⁴

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der projektrelevante Einzelhandel im Bereich Möbel und ergänzende Einrichtungssortimente erhoben, so dass auch untersuchungsrelevante Teilsortimente von Betrieben mit anderem Umsatz- und Verkaufsflächenschwerpunkt berücksichtigt wurden. Die Betrachtung der projektrelevanten Angebotsituation nach Sortimenten stellt die Grundlage zur Ermittlung der möglichen Umverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen dar.

3.3.1 Hauptzentrum Dortmund-Innenstadt

Das Hauptzentrum Dortmund-City umfasst den Bereich innerhalb des Walls. Die West-Ost-Ausdehnung liegt bei rd. 1.200 Metern, in Nord-Süd-Richtung erstreckt sich die City über rd. 900 Meter. Der Westenhellweg bildet die Hauptlage innerhalb der City. Dort besteht ein dichter Einzelhandelsbesatz mit überwiegend filialisierten Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus stellt das innerstädtische Einkaufszentrum Thier-Galerie (rd. 33.000 m²) vom Westenhellweg abgehend im westlichen Bereich der City einen Angebotsschwerpunkt dar.

Aktuell werden im Einzelhandel auf rund 200.000 m² Verkaufsfläche in der Dortmunder City über 770 Mio. € umgesetzt. An die Toplagen angrenzend finden sich zudem u.a. rund um Marktplatz und Hansaplatz sowie Kleppingstraße zahlreiche gastronomische Angebote. Die Umgestaltung des Boulevards Kampstraße (u.a. DECATHLON-City-Store, Studentenwohnheim BaseCamp) führt zu einer deutlichen Aufwertung.

Die Angebotsschwerpunkte bestehen in den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sport und Elektronik sowie Wohneinrichtung. Darüber hinaus ist ein vielfältiges Gastronomie- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

Bei den einrichtungsbezogenen Sortimenten weist die Dortmunder Innenstadt ein differenziertes Einzelhandelsangebot auf. Im Bereich Möbel sind mit den Einrichtungshäusern Büker und Wim Gelhard zwei großflächige inhabergeführte Fachgeschäfte vorhanden. Verschiedene weitere Fachgeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen 200 und 600 m² (u.a. Naturmöbel Ökologia, Bo Concept,

¹⁴ Die Nahversorgungszentren weisen ein überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf, das für den Untersuchungszusammenhang nicht relevant ist.

Möbel Bretz, ligne roset) sowie Anbieter, die Möbel als Randsortiment auf kleinerer Fläche anbieten (u. a. Depot, Maisons du Monde, Butler, JYSK), runden das Angebot ab. Bettwaren sind hauptsächlich bei dem Warenhaus Karstadt und den Fachanbietern Betten Hutt sowie JYSK vorzufinden. Teppiche werden vor allem vom Einrichtungshaus Azad auf rd. 4.100 m² angeboten. Im Segment Lampen/Leuchten sind mit light11.de (rd. 280 m²) und Lichtpunkt (rd. 210 m²) zwei größere Fachgeschäfte vorhanden. Daneben wird das Sortiment von kleineren Fachgeschäften sowie als Randsortiment von sonstigen Einrichtungsanbietern geführt. Das baumarktspezifische Sortiment Farben, Tapeten wird in der Innenstadt kaum angeboten, es konzentriert sich – aufgrund des Flächenbedarfs – fast ausschließlich auf Anbieter außerhalb der Innenstadt.

Die als zentrenrelevant klassifizierten Sortimente Haus- und Heimtextilien werden in der Innenstadt auf rd. 2.480 m² von einer Vielzahl von Betrieben angeboten. Das größte Angebot besteht bei dem Warenhaus Karstadt, bei Betten Hutt und dem Stoff- & Gardinenhaus. Gleiches gilt auch für die ebenfalls als zentrenrelevant definierten Sortimente Glas, Porzellan, Keramik (GPK) und Haushaltswaren. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in den beiden Segmenten auf rd. 4.800 m², rd. 40 % beziehen sich davon auf Karstadt. Das Angebot wird durch eine Vielzahl von Filialisten (u. a. Depot, Maison du Monde, Nanu Nana, WMF, Depot, Butlers, Hema, Sostrene Grene) und Fachgeschäften (u. a. Kotte Tischkultur, Skandinavium Design) ergänzt. Der Bereich Kunstgewerbe, Bilder/-Rahmen weist hauptsächlich ein Galerien-Angebot auf, aber auch die genannten Einrichtungsanbieter bieten dieses Segment auf Teilflächen an.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der einrichtungsbezogenen Sortimente in der Dortmunder Innenstadt auf ca. 20.540 m² und nimmt damit mit ca. 10 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche nur eine untergeordnete Stellung ein, die vor allem durch das Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebot geprägt wird.

Bei genauer Betrachtung der Sortimente ist festzustellen, dass das nicht-zentrenrelevante Einrichtungsangebot von innerstädtischen Fachgeschäften mit einem spezialisierten Angebot (u. a. Design-Möbel, Orientteppiche) dominiert wird, die nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen (werden).

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist typischerweise ein breiteres Innenstadtangebot vorhanden, das sich auf eine Vielzahl von Geschäften verteilt, sodass die Dortmunder Innenstadt ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Qualitäts- und Preisniveaus, Genres und Zielgruppen umfasst.

3.3.2 Dortmunder Nebenzentrum

Dortmund-Aplerbeck

Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck bezieht sich im Wesentlichen auf die Achse Wittbräucker Straße, Aplerbecker Marktplatz und Köln-Berliner Straße. Der größte Anbieter ist Kaufland im südlichen Bereich des Stadtbezirkszentrums. Projektrelevant ist insbesondere der Raumausstatter Erlei – Raum & Design. Darüber hinaus werden die einrichtungsbezogenen Sortimente nur als Randsortimente angeboten, sodass sich das Angebot insgesamt auf ca. 610 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von ca. 1,7 Mio. € bezieht.

Dortmund-Brackel

Das Stadtbezirkszentrum Brackel erstreckt sich entlang des Brackeler Hellwegs zwischen Breierspfad und Auf dem Kranz. Zu den projektrelevanten Betrieben sind neben dem Badspezialisten Göffringmann vorwiegend die Fachmärkte Kik, NKD, Kodi und Woolworth mit Rand- bzw. Teilsortimenten zu zählen. Insgesamt belegen die einrichtungsbezogenen Sortimente ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und erzielen einen Umsatz von ca. 1,9 Mio. €.

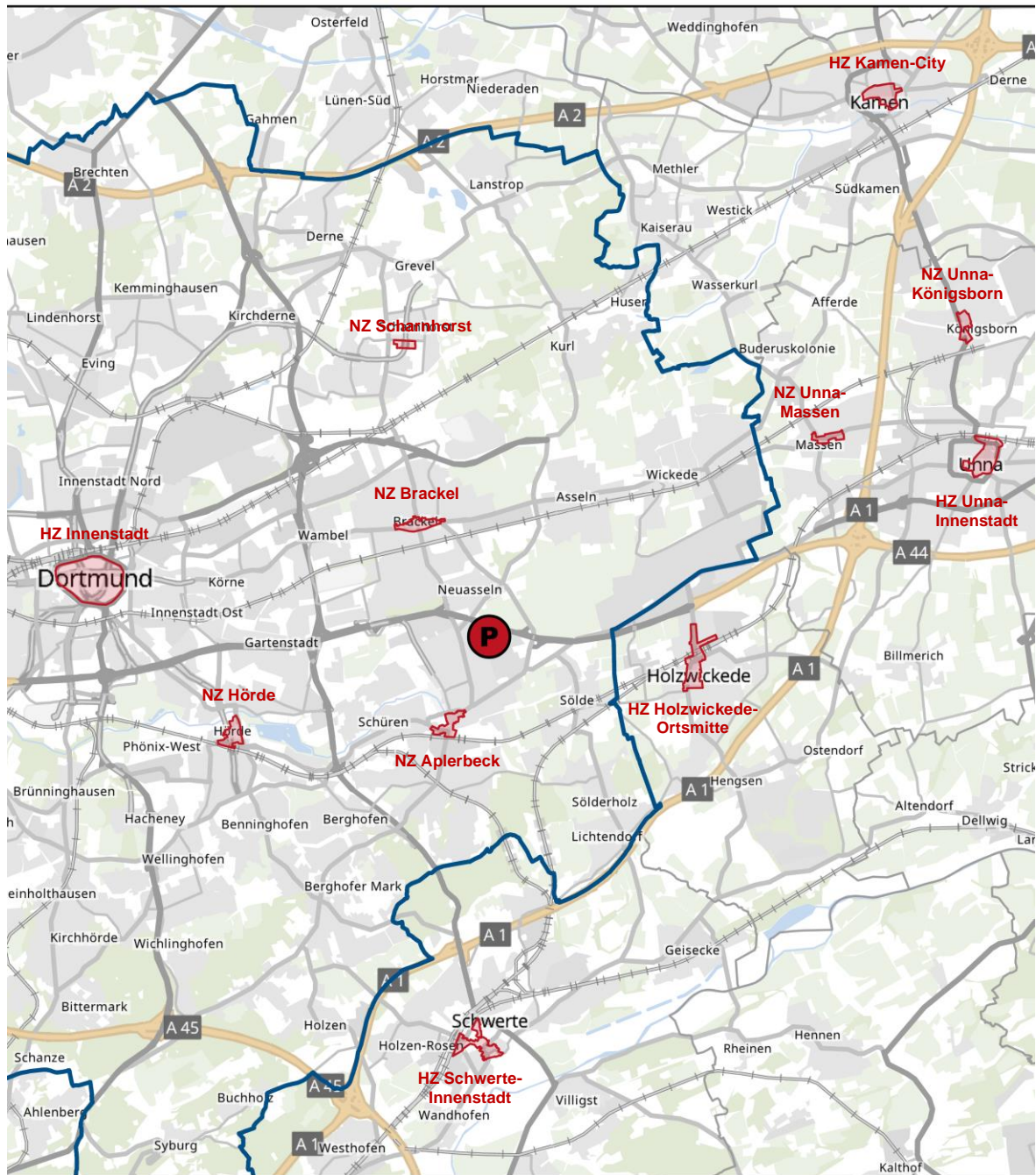
Dortmund-Hörde

Das Stadtbezirkszentrum umfasst den Bereich um den Hörder Bahnhof, den Stiftsplatz, die Alfred-Trappen-Straße bis zur Querstraße Seekante einschließlich der Bereiche um den Friedrich-Ebert-Platz und Richtung Phönixsee. Als Hauptlage können die Hermannstraße und die Alfred-Trappen-Straße identifiziert werden. Projektrelevant sind das Kaufhaus Woolworth sowie die Fachmärkte Kik, Kodi und Tedi sowie eine Reihe kleinerer Fachgeschäfte im Bereich Raumausstattung, Wohnaccessoires und Bettwaren. Das einrichtungsbezogene Angebot umfasst ca. 1.350 m² Verkaufsfläche, auf der nach eigener Prognose ein Umsatz von ca. 2,8 Mio. € erzielt wird.

Dortmund-Scharnhorst

Die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Scharnhorst umfasst den Bereich zwischen Gleiwitzstraße und Mackenrothweg. Als größte Anbieter fungieren die Lebensmittelmärkte Rewe und Norma sowie der Schuhfachmarkt Deichmann. Es bestehen nur geringfügige Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben, die sich auf geringe Teilflächen der dort ansässigen Fachmärkte Tedi, NKD, Ernsting's family und Kodi beschränken (ca. 400 m² Verkaufsfläche, ca. 0,5 Mio. €).

Abbildung 10 Untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche



Untersuchungsrelevante Zentrale Versorgungsbereiche

- Projektstandort
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Stadtgrenze Dortmund

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2022

3.3.3 Hauptzentrum Holzwickede

Der zentrale Versorgungsbereich Holzwickede-Ortsmitte erstreckt sich entlang der Hauptstraße und Nordstraße und damit beiderseits der Bahntrasse. Während der südliche Teilbereich neben kleinteiligen Strukturen auch Filialen von Edeka, Rewe, Netto und Rossmann aufweist, wird der nördliche Standortbereich deutlich vom Standortverbund Rewe/Aldi an der Stehfenstraße bzw. von dem unmittelbar östlich angrenzenden Fachmarktzentrum (u.a. Fressnapf, Tedi, Takko, JYSK) geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich Holzwickede übernimmt damit umfassende Nahversorgungsfunktionen und weist nur ein geringes mittel- und langfristiges Bedarfsangebot auf. Das einrichtungsbezogene Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fachmärkte JYSK und MFO sowie auf zwei Raumausstatter (insgesamt ca. 1.260 m² und ca. 2,4 Mio. €).

3.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche Unna

Hauptzentrum Unna-Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Unna-Innenstadt erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone gestalteten Bahnhofstraße/Hertinger Straße zwischen der Bahntrasse und dem Südwall und umfasst die Querachsen, insbesondere die Massener Straße. Das Einzelhandelsangebot bezieht sich vor allem auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Fachgeschäfte des Einrichtungsbedarfs sind u.a. WMF, Altfeld, Nanu Nana, Schwesterherz-Wohnaccessoires. Darüber hinaus sind Raumausstatter ansässig und das innerstädtische Kaufhaus Schnücker führt Haus- und Heimtextilien. Das einrichtungsbezogene Sortiment beläuft sich auf ca. 1.580 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatz von ca. 3,4 Mio. €.

Nebenzentrum Unna-Königsborn

Das als Nebenzentrum Königsborn ausgewiesene Geschäftszentrum entlang der Kamener Straße wird wesentlich durch Nahversorgungsbetriebe (u.a. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Fressnapf) geprägt, sodass keine bedeutsamen Angebotsüberschneidungen mit den geplanten Möbelhäuser gegeben sein wird.

Nebenzentrum Unna-Massen

Dem zentralen Versorgungsbereich Unna-Massen (Massener Hellweg) wird ebenfalls die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen. Als wesentlicher Funktionsträger des Zentrums dient ein Rewe-Markt. Darüber hinaus sind überwiegend kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden (u.a. Küchenstudio Jürgens ca. 200 m²).

3.3.5 Hauptzentrum Schwerte-Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Schwerte-Innenstadt umfasst den Hauptgeschäftsbereich in der Hüsingstraße und Nebenlagen in den Bereichen Mährstraße/Teichstraße, Marktplatz/Altstadt, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Rathausstraße. Das Einzelhandelsangebot wird durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Bekleidungs- und Schuhgeschäfte (u.a. C&A, Cruse) geprägt, darüber hinaus sind ergänzende Fachgeschäfte vorhanden. Das einrichtungsbezogene Angebot bezieht sich auf Fachgeschäfte (u.a. Kotte Tischkultur, Kodi) und die Randsortimente von Mehrbranchenunternehmen (u.a. Woolworth) und umfasst ca. 1.300 m² Verkaufsfläche und ca. 2,5 Mio. € Umsatz.

3.3.6 Hauptzentrum Kamen-City

Der Hauptgeschäftsbereich Kamen-City erstreckt sich schwerpunktmäßig in der nördlichen Kampstraße, der Adenauerstraße, dem Willy-Brandt-Platz sowie der Markt- und Weststraße und umfasst das Einkaufszentrum Quadrat. Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich 99 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 17.650 m² Verkaufsfläche (Stand EHZK 2021) auf.

Das Nebenzentrum weist ein differenziertes Angebot in den Bereichen Bekleidung/Schuhe sowie Elektrowaren/Unterhaltungselektronik auf. Im Einrichtungszubehör sind mit Depot und Rohde Haushalts- und Eisenwaren zwei spezialisierte Betriebe ansässig. Darüber hinaus ist ein kleinteiliges Angebot in den zentrenrelevanten Sortimenten GPK und Hausrat sowie Haus-, Tisch- und Bettwäsche vorhanden, das sich im Wesentlichen auf Teilsortimente von Mehrbranchenanbietern bezieht. Insgesamt belegen die einrichtungsbezogenen Sortimente ca. 2.120 m² Verkaufsfläche und erzielen einen Umsatz von ca. 4,8 Mio. €.

Abbildung 11 Einrichtungsbezogener Einzelhandel in Haupt- und Nebenzentren der Region

ZVB Projektrelev. Sortiment	HZ Dortmund- Innenstadt		NZ Dortmund- Aplerbeck		NZ Dortmund- Brackel		NZ Dortmund- Hörde		NZ Dortmund- Scharnhorst	
	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €
Möbel, Küchen	5.620	19,5	-	-	150	0,3	20	(*)	-	-
Bettwaren, Matratzen	1.150	2,7	10	(*)	20	(*)	120	0,3	10	(*)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	700	3,0	-	-	20	(*)	-	-	-	-
Teppiche, Bodenbeläge	4.110	14,4	20	0,1	-	-	-	-	-	-
Farben, Tapeten	10	(*)	20	(*)	-	-	10	(*)	10	(*)
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	11.590	39,6	50	0,1	190	0,3	150	0,3	20	(*)
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	3.700	11,8	110	0,3	220	0,4	240	0,4	90	0,1
Haushaltswaren	1.530	4,9	90	0,4	440	0,9	650	1,2	210	0,3
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	2.480	7,6	360	0,9	140	0,3	290	0,8	70	0,1
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	1.240	4,8	-	-	10	(*)	20	0,1	10	(*)
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	8.950	29,1	560	1,6	810	1,6	1.200	2,5	380	0,5
Einrichtungssortimente gesamt	20.540	68,7	610	1,7	1.000	1,9	1.350	2,8	400	0,5

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse • Einrichtungsmärkte, Dortmund-Aplerbeck

Fortsetzung: Einrichtungsbezogener Einzelhandel in Haupt- und Nebenzentren der Region

ZVB Projektrelev. Sortiment	HZ Holzwickede-Ortsmitte		HZ Unna-Innenstadt		NZ Unna-Massen		HZ Schwerte-Innenstadt		HZ Kamen-Innenstadt	
	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	Ums. in Mio. €	VK in m ²	VK in m ²
Möbel, Küchen	390	0,4	-	-	170	0,4	-	-	10	(*)
Bettwaren, Matratzen	410	0,9	30	(*)	-	-	20	(*)	40	0,1
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	10	(*)	-	-	-	-	10	(*)	10	(*)
Teppiche, Bodenbeläge	20	(*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Farben, Tapeten	-	-	10	(*)	-	-	20	(*)	30	(*)
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	830	1,3	40	(*)	170	0,4	50	(*)	90	0,1
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	50	0,1	490	0,9	-	-	480	0,9	740	1,7
Haushaltswaren	10	(*)	240	0,5	30	0,1	450	0,9	590	1,2
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	350	0,9	630	1,5	0	0	270	0,6	400	0,9
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	20	0,1	180	0,5	-	-	50	0,1	300	0,9
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	430	1,1	1.540	3,4	30	0,1	1.250	2,5	2.030	4,7
Einrichtungssortimente gesamt	1.260	2,4	1.580	3,4	200	0,5	1.300	2,5	2.120	4,8

- kein Besatz; (*) marginal, ZVB: zentraler Versorgungsbereich, HZ: Hauptzentrum, NZ: Nebenzentrum, VK: Verkaufsfläche, Ums.: Umsatz
Quelle: BBE-Erhebung 2022 (Werte gerundet), Grundlage projektrelevante Sortimente, Gliederung der Zentrenrelevanz nach Dortmunder Sortimentsliste (vgl. Kapitel 2.3)

3.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Insgesamt lässt sich festhalten, dass nur geringe einrichtungsbezogene Angebotsstrukturen in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die vor allem durch Fachmärkte geprägt werden. Hierbei handelt es sich vor allem um Angebote in den Bereichen Haus- und Heimtextilien sowie GPK/Hausrat. Nur in der Dortmunder Innenstadt sind auch ein größerer Möbelanbieter ansässig, die jedoch hinsichtlich Zielgruppenbezug und Preislagen in keinem bedeutsamen Wettbewerbsverhältnis zu den geplanten Möbelmärkten stehen werden.

Damit ist die Wettbewerbssituation wesentlich durch das Angebot von Möbel- und Einrichtungsmärkten in dezentralen Standortlagen geprägt.

Im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes und hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben sind vor allem die größeren Anbieter des Möbel- und Einrichtungsbedarfs im Untersuchungsraum von Bedeutung.

4 Einzugsgebiet der Planvorhaben und Nachfragevolumen

4.1 Einzugsgebiet

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich sowie in Bezug auf das Planvorhaben folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹⁵
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, das durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt Dortmund bzw. die Versorgungsfunktion des jeweiligen Standortbereiches.

Der Einzugsbereich eines Standortes wird somit nicht nur durch die Attraktivität der Planvorhaben, die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanbindung beeinflusst, sondern wird auch wesentlich durch die Ausstrahlung von Wettbewerbern vergleichbarer Größenordnung und Zielgruppenorientierung begrenzt. Denn die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes der Planvorhaben hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab.

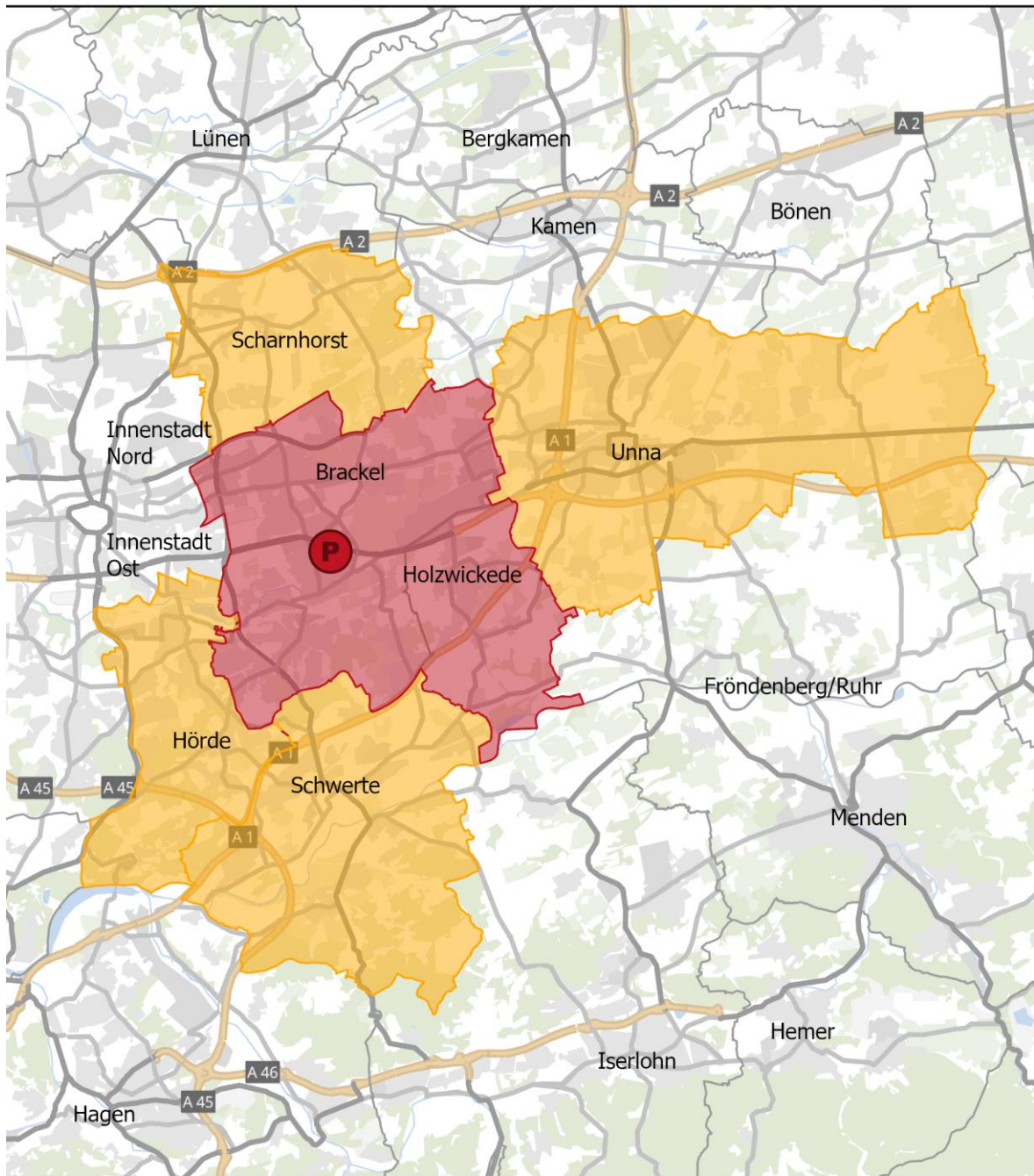
Für die Einzugsgebietsabgrenzung der Planvorhaben sind folgende Aspekte rahmengebend:

¹⁵ 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. Bau- und Gartenmarkt- sowie Möbelsortiment).

- Der Verbundstandort innerhalb des Sonderstandortes Aplerbeck-Ost besitzt eine hohe regionale Ausstrahlungskraft auf das östliche Dortmunder Stadtgebiet und das angrenzende Umland. Die gute lokale und regionale Anbindung (vor allem B 1) ist für die räumliche Marktdurchdringung von Bedeutung.
- Die Sortimente sind überwiegend dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, sodass der Kundenkreis der geplanten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich bereit ist, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.
- Die Größe der Möbelmärkte von ca. 7.000 bzw. 8.000 m² Verkaufsfläche sowie die Zielgruppenausrichtung auf vorwiegend preissensible Kunden bestimmt die Attraktivität der Planvorhaben.
- Als wesentliche Wettbewerber sind die Möbelmitnahmemärkte und Einrichtungsfachmärkte mit einer vergleichbaren Zielgruppenorientierung u.a. Roller, Hammer Heimtex, JYSK, Poco, Ikea in Dortmund, Kamen und Möbel Zurbrüggen in Unna (vgl. Kapitel 3) zu berücksichtigen. Insbesondere die nächste Roller-Filiale im Standortverbund mit Ikea und anderen Einrichtungsspezialisten im Dortmunder Indupark begrenzen die Ausstrahlungskraft des Standortes nach Westen.
- So werden starke Einkaufsverflechtungen für das östliche Dortmunder Stadtgebiet mit den Stadtbezirken Aplerbeck und Brackel sowie der benachbarten Stadt Holzwickede zu erwarten sein. Dagegen wird die Marktdurchdringung im Dortmunder Westen und Norden aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbs mit einer Vielzahl von Angebotsalternativen deutlich geringer sein.
- Kopplungspotenziale ergeben sich mit den benachbarten Fachmärkten des Sonderstandortes Aplerbeck-Ost mit einer hohen regionalen Ausstrahlungskraft (u.a. Decathlon, Medimax, Meda Küchen). Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe ergeben sich dadurch zusätzliche diffuse Umsätze mit Kunden Herkunftsräumen, die nicht mehr dem eigentlichen Einzugsgebiet der Planvorhaben zugerechnet werden können.

Dem perspektivischen Kerneinzugsgebiet werden alle Stadtteile zugerechnet, in denen das Planvorhaben größere Marktanteile generieren kann. Streuumsätze beziehen sich auf einen darüber hinausreichenden Verflechtungsbereich, in dem das Planvorhaben keine nennenswerten Marktanteile erzielen wird.

Abbildung 12 Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Zone 1
-  Zone 2



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Unter Beachtung der vorgenannten Faktoren (zur Wettbewerbssituation vgl. auch vorangegangene **Abbildung 8** und 10) wird ein Kerneinzugsgebiet (Zone 1) abgegrenzt, das das östliche Dortmunder Stadtgebiet mit den Stadtbezirken Aplerbeck und Brackel sowie die Nachbargemeinde Holzwickede umfasst. Darüber hinaus sind dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) die Dortmunder Stadtbezirke Scharnhorst und Hörde sowie die Nachbarstädte Schwerte und Unna zuzurechnen (vgl. Abbildung 12). Neben der guten Erreichbarkeit ist auch die Einkaufsorientierung der Bevölkerung auf den eingeführten Einkaufsstandort Aplerbeck-Ost von Bedeutung.

Für die großräumige Verflechtungszone können für Einkaufsfahrten im Möbele Einzelhandel - nach den Ergebnissen zahlreicher empirischer Studien der BBE Handelsberatung für diese Branche - Fahrzeiten von bis zu 45 Minuten unterstellt werden. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation insbesondere in Dortmund und Unna sowie auch in den sonstigen benachbarten Städten im östlichen Dortmunder Umland (u.a. Hamm, Werl) sind hier bereits überlagernde Einzugsgebiete zu unterstellen, sodass nur begrenzte Einkaufsverflechtungen (bzw. Marktanteile) in Form von diffusen Streuumsätzen in Ansatz gebracht werden können. Zu berücksichtigen sind zudem auch die im Vergleich zu den Hauptwettbewerbsstandorten begrenzte Verkaufsflächengröße bzw. der spezielle Zielgruppenbezug.

Das vorgenannte Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von aktuell rd. 336.280 Einwohnern auf.¹⁶ Neben dem Einzugsgebiet können diffuse Kaufkraftzuflüsse aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet unterstellt werden. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Verflechtungsintensität nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen (u.a. Pendler), sodass sie als Streuumsätze berücksichtigt werden.

4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben von 515 € für die projektierten nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Möbelmärkte sowie 126 € für ihre zentrenrelevanten Randsortimente¹⁷

¹⁶ Vgl. Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2021 bzw. IT.NRW, Stand: 30.06.2021

¹⁷ Für die projektrelevanten Sortimente werden folgende Pro-Kopf-Ausgabe-Beträge in Ansatz gebracht: nicht-zentrenrelevant: Möbel /Küchen 360 €, Bettwaren/Matratzen 38 €, Lampen /Leuchten

- gewichtet mit den sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Insgesamt steht für die projektierten Möbelmärkte ein einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von 200,7 Mio. € im abgegrenzten Einzugsgebiet im Jahr zur Verfügung (vgl. Abbildung 13). Diese Summe setzt sich zusammen aus rd. 160,8 Mio. € Kaufkraft für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente und rd. 39,8 Mio. € Kaufkraft für die zentrenrelevanten Sortimente der geplanten Fachmärkte.

Abbildung 13 Projektrelevantes Nachfragevolumen nach Sortiment

Sortiment	Zone 1 (DO-Aplerbeck, -Brackel, Holzwickede)	Zone 2 (DO- Hörde,- Scharn- horst, Schwerte, Unna)	Einzugsgebiet gesamt
Kaufkraftpotenzial in Mio. €			
Möbel, Küchen	41,4	71,2	112,6
Bettwaren, Matratzen	4,5	7,6	12,1
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	4,4	7,4	11,8
Teppiche, Bodenbeläge	3,1	5,2	8,3
Farben, Tapeten	5,9	10,2	16,1
nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	59,3	101,6	160,9
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	3,6	6,1	9,7
Haushaltswaren	3,5	5,9	9,4
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	5,3	9,0	14,3
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	2,4	4,0	6,4
zentrenrelevante Sortimente gesamt	14,8	25,0	39,8
Möbelmärkte gesamt	74,1	126,6	200,7

Quelle: BBE-Berechnungen 2208 (auf Basis Einwohnerzahlen der Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2021/IT.NRW, Stand: 30.06.2021, BBE-Marktforschung auf Basis von IfH-Daten, Stand 2019/2020, MBR- Sortimentskaufkraft 2021)

37 €, Teppiche /Bodenbeläge 26 €, Farben/Tapeten 54 €; zentrenrelevant: Glas/Porzellan/Keramik 31 €, Hausrat 30 €, Haus- und Heimtextilien 45 €, Bilder/Poster/Rahmen 20 €; Quelle: BBE-Marktforschung auf Basis von IfH-Daten, Stand 2019/2020.

5 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

5.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Die Prognose der Umsätze, die die projektierten Möbelmärkte Roller mit ca. 7.000 m² und Mömax mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche am Standort Schleefstraße in Dortmund-Aplerbeck erzielen werden, bilden die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung der Planvorhaben hängt zum einen von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung der Betriebe ab. Zum anderen nehmen aber auch das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet, die Gesamtattraktivität des Standortes und die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Marktanteile für die projektierten **Möbelmärkte** am Standort Dortmund, Schleefstraße differenziert nach Herkunftsgebieten dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Reichweite der projektierten Betriebe vor allem von folgenden Faktoren abhängig ist:

- Betriebstyp, Sortimentsniveau, Sortimentsvielfalt
- Standort, Erreichbarkeit
- Wettbewerbsqualität
- Leistungsfähigkeit, Preispolitik
- Werbeintensität und Werbereichweite.

Bei der Prognose der Umsatzherkunft ist zu berücksichtigen, dass Konsumenten beim Einkauf von Möbeln und anderen aperiodischen Waren bereit sind, längere Fahrdistanzen auf sich zu nehmen, als bei der Deckung des periodischen Bedarfs. Wesentliche Gründe hierfür sind der vergleichsweise hohe Warenwert, die lange Nutzungsdauer von Möbeln und die daraus resultierende geringe Einkaufshäufigkeit.

Die großen Möbelhäuser (über 25.000 m² Verkaufsfläche) können noch in 30 Minuten Fahrzeitzone relativ hohe Marktanteile erzielen, während kleinere Einrichtungshäuser keine nennenswerten Marktanteile oberhalb einer 20 Minuten-Zeitdistanz generieren. Möbelmitnahmemärkte und andere Selbstbedienungs-Konzepte haben i. d. R. deutlich begrenztere Einzugsgebiete (Ausnahme IKEA), profitieren bei Verbundstandorten mit Wohnkaufhäusern jedoch von deren Ausstrahlungskraft im Rahmen von Streuumsätzen.

Bei der Umsatzprognose und der Prognose der Marktanteile wird eine hohe Leistungsfähigkeit der projektierten Anbieter zugrunde gelegt. Für die projektierten Möbelmärkte Roller und Mömax wird jeweils ein konkretes Sortimentskonzept zugrunde gelegt.

Abbildung 14 Umsatzprognose für die projektierten Möbelmärkte Roller und Mömax

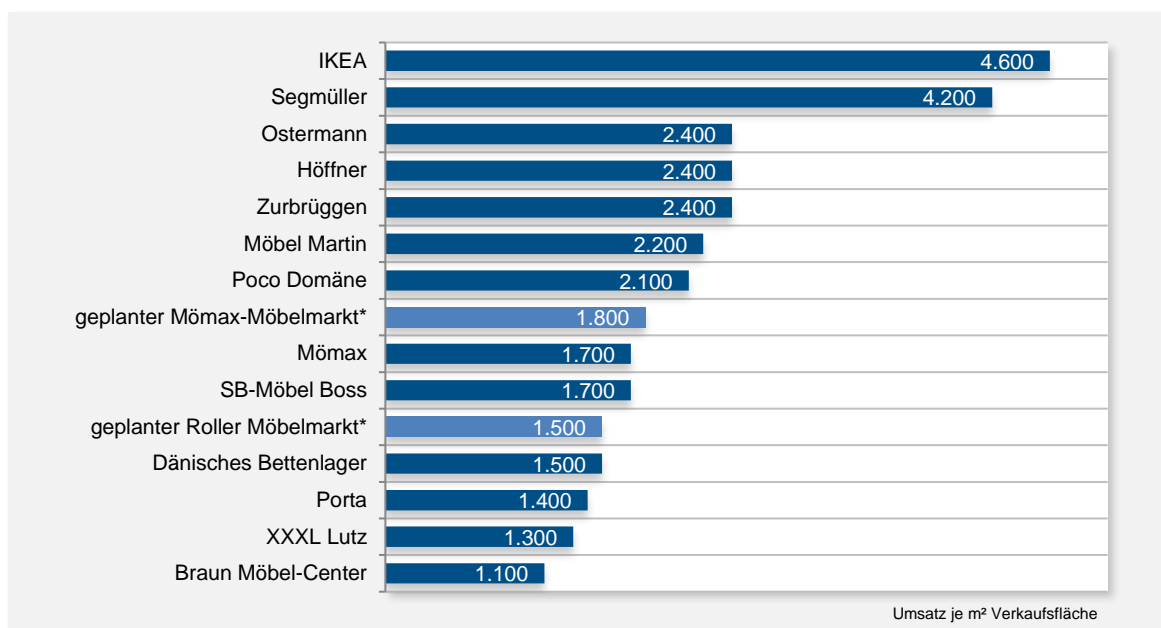
Sortiment	Zone 1			Zone 2			Streu- um- satz	Um- satz ge- sam
	Kauf- kraft	Markt- anteil	Um- satz	Kauf- kraft	Markt- anteil	Um- satz		
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Möbel, Küchen	41,4	19	7,9	71,2	10	6,8	3,0	17,7
Bettwaren, Matratzen	4,5	10	0,4	7,6	5	0,4	0,1	0,9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	4,4	15	0,7	7,4	7	0,5	0,2	1,4
Teppiche, Bodenbeläge	3,1	13	0,4	5,2	6	0,3	0,2	0,9
Farben, Tapeten	5,9	1	0,1	10,2	1	0,1	(*)	0,2
nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	59,3	16	9,5	101,6	8	8,1	3,5	21,1
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	3,6	15	0,5	6,1	6	0,4	0,2	1,1
Haushaltswaren	3,5	16	0,6	5,9	8	0,5	0,2	1,3
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	5,3	10	0,5	9,0	5	0,5	0,2	1,2
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrah- men	2,4	7	0,2	4,0	3	0,1	(*)	0,3
zentrenrelevante Sortimente gesamt	14,8	12	1,8	25,0	6	1,5	0,6	3,9
Möbelmärkte gesamt	74,1	15	11,3	126,6	8	9,6	4,1	25,0

(*) marginal
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren und des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist für die projektierten Möbelmärkte am Standort Dortmund-Aplerbeck (**Roller und Mömax**) von einem Planumsatz von zusammen max. 25,0 Mio. € auszugehen (vgl. Abbildung 14). Hinsichtlich der Umsatzherkunft können die Planvorhaben voraussichtlich ca. 15 % des Kaufkraftpotenzials im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) und ca. 8 % im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) binden. Die Streuumsätze werden sich voraussichtlich auf ca. 16 % des Planumsatzes (max. 4,1 Mio. €) belaufen, die aus der weitreichenden Ausstrahlungskraft des Standortes resultieren und sich

räumlich auf einen großen Bereich beziehen, ohne dort Bindungsquoten von mehr als 1 % zu ermöglichen.

Abbildung 15 Einordnung der Planumsätze in den Vergleich der Flächenleistungen ausgewählter Möbelhändler in Deutschland



*Umsatzprognose

Quelle: BBE-Darstellung (auf Basis von EHI-Daten Stand: 2012)

Anmerkung: Eine Aktualisierung der umfassenden Datenerhebung zum Möbele Einzelhandel ist nicht erfolgt. Auch wenn die Daten einen Stand von vor 10 Jahren abbilden, ist die Grundaussage noch gültig und erlaubt eine Einordnung des Planvorhabens.

Bei sehr erfolgreichen Möbelhäusern sind Flächenproduktivitäten in einer Größenordnung von rd. 2.000 bis 2.400 € je m² Verkaufsfläche möglich, bei IKEA und Möbel SEGMÜLLER liegen diese Werte noch deutlich darüber (vgl. Abbildung 15). Bei preisorientierten Möbelmitnahmemärkten werden in der Regel Flächenproduktivitäten von rd. 1.300 bis 1.700 € je m² Verkaufsfläche erreicht. So liegt die durchschnittliche Flächenleistung für den Anbieter Mömax bei ca. 1.700 € je m² Verkaufsfläche. Die Tessner-Gruppe (u.a. Möbel Roller) erzielte im Jahr 2020 einen durchschnittlichen Umsatz je Filiale von ca. 8,3 Mio. €, ¹⁸ sodass die Flächenproduktivität leicht unter der Mömax-Leistungsfähigkeit legen dürfte.

¹⁸ Vgl. Statista, Größte Unternehmen im Möbelhandel in Deutschland nach Umsatz 2020 und Filialen der umsatzstärksten Unternehmen im Möbelhandel in Deutschland 2020

Abbildung 16 Gegenüberstellung von Verkaufsfläche und Umsatzprognose der geplanten Möbelmärkte (Bestand – Planung)

Sortiment	Bestand (Roller)	Planung (Roller + Mömax)	Differenz Bestand-Planung	Bestand (Roller)	Planung (Roller + Mömax)	Differenz Bestand-Planung
	Verkaufsfläche in m ²			Umsatz in Mio. €		
Möbel, Küchen	5.974	11.490	+ 5.516	7,5	17,7	+ 10,2
Bettwaren, Matratzen	-	500	+ 500	(*)	0,9	+ 0,9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	210	595	+ 385	0,3	1,4	+ 1,1
Teppiche, Bodenbeläge	635	735	+ 100	0,8	0,9	+ 0,1
Farben, Tapeten	175	180	+ 5	0,1	0,2	+ 0,1
nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	6.994	13.500	+ 6.506	8,7	21,1	+ 12,4
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	-	265	+ 265	-	1,1	+ 1,1
Haushaltswaren	412	485	+ 73	0,9	1,3	+ 0,4
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	399	530	+ 131	0,8	1,2	+ 0,4
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	-	110	+ 110	-	0,3	+0,3
Aktionsfläche	-	110	+ 110	-	-	-
zentrenrelevante Sortimente gesamt	811	1.500	+ 689	1,7	3,9	+ 2,2
ungenutzt	2.333	-	- 2.333	-	-	-
Möbelhaus gesamt	10.138	15.000	+ 4.862	10,4	25,0	+ 14,6

Quelle: BBE-Berechnungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Betreiberkonzepte (Stand: 06/2022) und der Dortmunder Sortimentsliste (Werte gerundet)

Wie bereits dargestellt, wird vom Gesamtvorhaben mit rd. 90 % der größte Flächenanteil auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Kernsortiment und nicht-zentrenrelevante Randsortimente) sowie max. 10 % auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen. Abschließend ist festzuhalten, dass insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung unterstellt wird. Bei einer Gesamtumsatzerwartung des Roller Möbelmarktes von ca. 10,5 Mio. € liegt die Flächenleistung bei ca. 1.500 € je m² Verkaufsfläche. Für den Mömax-Möbelmarkt mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche ist ein Umsatz von max. 14,5 Mio. € zu unterstellen, dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 1.800 € je m² Verkaufsfläche.

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung (vgl. Abbildung 16) kann festgestellt werden, dass die Verkaufsfläche für einrichtungsrelevante Sortimente um knapp 4.900 m² erweitert werden soll. Gleichzeitig wird der Umsatz in der vorliegenden Worst-Case-Betrachtung um knapp 15 Mio. €

steigen. Für das Möbelkernsortiment ist dabei ein Umsatzzuwachs um ca. 10,2 Mio. € zu erwarten. Die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden mit einem zusätzlichen Umsatz von ca. 2,2 Mio. € prognostiziert. Auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen ca. 2,2 Mio. € Mehr-Umsatz.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Planvorhaben

Im vorherigen Abschnitt wurde die Kaufkraftabschöpfung der Planvorhaben innerhalb des perspektivischen Einzugsgebietes prognostiziert. Auf Basis dieser Prognoseberechnungen konnte der erwartende (Mehr-)Umsatz der Planvorhaben ermittelt werden.

Für die Abschätzung der durch die geplanten Möbelmitnahmemärkte induzierten Umsatzumverteilungseffekte werden folgende projektrelevante Umsätze unterschieden:

- Einrichtungsbezogener Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen Dortmund-Innenstadt, -Aplerbeck, -Brackel, -Hörde und -Scharnhorst sowie Holzwickede-Ortsmitte, Unna-Innenstadt und -Massen, Schwerte-Innenstadt und Kamen-Innenstadt,
- Möbel- und Einrichtungsanbieter mit mehr als 650 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten/Gemeinden Dortmund, Holzwickede, Unna, Schwerte und Kamen.

Die Wettbewerbssituation wird maßgeblich von IKEA und den discountorientierten Möbelmärkten Roller, Boss, Poco, Hammer, Tedox, Uni-Polster und JYSK in Dortmund und den östlichen Nachbarkommunen geprägt. Ebenfalls relevant sind die regionalbedeutsamen Möbelhäuser in diesem Raum, wie Möbel Zurbrüggen in Unna. Am Standort Bornstraße ist die Ansiedlung des großen Einrichtungshauses XXXLutz geplant. Aufgrund einer abweichenden Zielgruppenansprache werden dagegen nur geringe Umverteilungen gegenüber anderen Möbelhäusern ausgelöst werden. Auch für die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sind keine wesentlichen Wettbewerbseffekte zu erwarten. Denn im Angebot der Zentren stehen die zentrenrelevanten Sortimente im Vordergrund, mit denen das Planvorhaben nur vergleichsweise Umsätze erzielt. Demgegenüber sind dort im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente nur wenige vergleichbare Angebote vorhanden.

Im Folgenden werden nunmehr die durch die Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende (Mehr-)Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht.

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

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

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. zu Umsatzeinbußen getroffen werden.

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

- Beim Kauf von Möbeln und Einrichtungsbedarf 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, sodass sich für die Wettbewerber in der Region sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete ergeben.
- Für alle Sortimente gilt, dass für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung (u.a. anhand der Kriterien Sortiment, Preisniveau, Zielgruppenansprache) auch die stärksten Umverteilungseffekte eintreten werden. Im Untersuchungsraum stehen die discountorientierten Möbel- und Einrichtungsmärkte im Vordergrund.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass vergleichbare Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Wohnen & Einrichten der Online-Handel im Bundesdurchschnitt einen Marktanteil von rd. 17,5 % erreicht.¹⁹
- Da es sich für Möbel Roller um eine Neuaufstellung der am Standort ansässigen Filiale handelt, wird unterstellt, dass der bisherige Umsatz auch zukünftig am Standort getätigt wird.

¹⁹ Vgl. HDE, Online-Monitor 2021

Auswirkungsanalyse • Einrichtungsmärkte, Dortmund-Aplerbeck

Die geplanten Möbelmärkte Roller mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche und Mömax mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche am Standort Dortmund-Aplerbeck werden vor allem mit den hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie des Preisgenres vergleichbaren Möbel- und Einrichtungsbedarfsanbietern im näheren Umfeld in Wettbewerb treten.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte sind der Abbildung 17 zu entnehmen.

Auswirkungsanalyse • Einrichtungsmärkte, Dortmund-Aplerbeck

Abbildung 17: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte der Möbelmärkte Roller und Mömax

Standort/ZVB	Möbel			Bettwaren, Matratzen			Lampen, Leuchten			Teppiche, Bodenbeläge			Farben, Tapeten			Nicht-zentrenrelevante Sortimente		
	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹
HZ Dortmund-Innenstadt	19,5	0,3	2	2,7	0,1	4	3,0	0,1	5	14,4	-	-	-	-	-	39,6	0,5	1
NZ Dortmund-Aplerbeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	0,1	-	-
NZ Dortmund-Brackel	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-
NZ Dortmund-Hörde	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-
NZ Dortmund-Scharnhorst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Möbel Roller, Aplerbeck-Ost (Bestand)	(7,5)	(7,5)	(100)	-	-	-	(0,3)	(0,3)	(100)	(0,8)	(0,8)	(100)	(0,1)	(0,1)	(100)	(8,7)	(8,7)	(100)
sonstige Standorte Dortmund ²	97,9	3,9	4	3,1	0,3	8	9,0	0,4	4	26,1	0,1	1	3,3	0,1	3	139,4	4,8	3
Stadt Dortmund gesamt³	117,7	4,2	4	6,1	0,4	6	12,0	0,5	4	40,6	0,1	1	3,3	0,1	3	179,7	5,3	3
HZ Holzwickede	0,4	-	-	0,9	0,1	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	0,1	4
HZ Unna-Innenstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NZ Unna-Massen	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	-	-
HZ Schwerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HZ Kamen-Innenstadt	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-
sonst. Standorte Holzwickede ²	4,7	0,1	2	0,1	-	-	0,7	-	-	0,8	-	-	-	-	-	6,3	0,1	2
sonst. Standorte in Unna ²	39,5	1,6	4	1,3	0,1	4	5,0	0,2	5	6,3	-	-	0,2	-	-	52,3	1,9	4
sonst. Standorte Schwerte ²	15,3	0,3	2	0,9	-	-	0,8	-	-	3,3	-	-	0,3	-	-	20,6	0,3	2
sonst. Standorte Kamen ²	73,7	3,0	4	2,6	0,1	5	4,9	0,2	5	7,8	-	-	1,2	-	-	90,2	3,3	4
sonst. Standorte/Anbieter	./.	1,0	./.	./.	0,2	./.	./.	0,2	./.	./.	-	./.	./.	-	./.	./.	1,4	./.
Umverteilung gesamt	259,2	17,7	./.	12,0	0,9	./.	23,7	1,4	./.	59,6	0,9	./.	5,1	0,2	./.	359,6	21,1	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

¹ des Umsatzes

² Möbel- und Einrichtungsanbieter mit mehr als 650 m² VK

³ ohne Bestandsobjekt Möbel Roller, Dortmund-Aplerbeck

Auswirkungsanalyse • Einrichtungsmärkte, Dortmund-Aplerbeck

Fortsetzung: Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte der Möbelmärkte Roller und Mömax

Standort/ZVB	Sortiment			GPK			Haushaltswaren			Haus- und Heimtextilien			Kunstgewerbe, Rahmen			zentrenrelevante Sortimente			Möbelmärkte gesamt		
	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung	Umsatz		Umverteilung			
	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹	in Mio. €	in Mio. €	in % ¹			
HZ Dortmund-Innenstadt	11,8	0,4	3	4,9	0,1	2	7,6	0,1	1	4,8	0,1	2	29,1	0,7	2	68,7	1,2	2			
NZ Dortmund-Aplerbeck	0,3	-	-	0,4	-	-	0,9	-	-	-	-	-	1,6	-	-	1,7	-	-			
NZ Dortmund-Brackel	0,4	-	-	0,9	-	-	0,3	-	-	-	-	-	1,6	-	-	1,9	-	-			
NZ Dortmund-Hörde	0,4	-	-	1,2	-	-	0,8	-	-	0,1	-	-	2,5	-	-	2,8	-	-			
NZ Dortmund-Scharnhorst	0,1	-	-	0,3	-	-	0,1	-	-	-	-	-	0,5	-	-	0,5	-	-			
Möbel Roller, Aplerbeck-Ost (Bestand)	-	-	-	(0,9)	(0,9)	(100)	(0,8)	(0,8)	(100)	-	-	-	(1,7)	(1,7)	(100)	(10,4)	(10,4)	(100)			
sonstige Standorte Dortmund ²	9,8	0,2	2	7,7	0,2	3	13,0	0,2	2	3,0	0,1	3	33,5	0,7	2	172,9	5,5	3			
Stadt Dortmund gesamt³	22,8	0,6	3	15,4	0,3	2	22,7	0,3	1	7,9	0,2	3	68,8	1,4	2	248,5	6,7	3			
HZ Holzwickede	0,1	-	-	-	-	-	0,9	-	-	0,1	-	-	1,1	-	-	2,4	0,1	2			
HZ Unna-Innenstadt	0,9	-	-	0,5	-	-	1,5	-	-	0,5	-	-	3,4	-	-	3,4	-	-			
NZ Unna-Massen	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-	0,5	-	-			
HZ Schwerte	0,9	-	-	0,9	-	-	0,6	-	-	0,1	-	-	2,5	-	-	2,5	-	-			
HZ Kamen-Innenstadt	1,7	0,1	4	1,2	-	-	0,9	-	-	0,9	-	-	4,7	0,1	2	4,8	0,1	2			
sonst. Standorte Holzwickede ²	0,7	-	-	-	-	-	1,2	-	-	0,1	-	-	2,0	-	-	8,3	0,1	1			
sonst. Standorte in Unna ²	3,6	0,1	3	2,2	-	-	4,1	-	-	1,7	-	-	11,6	0,1	1	63,9	2,0	3			
sonst. Standorte Schwerte ²	0,2	-	-	-	-	-	1,6	-	-	0,1	-	-	1,9	-	-	22,5	0,3	1			
sonst. Standorte Kamen ²	7,9	0,2	3	6,0	0,1	2	8,1	0,1	1	2,7	0,1	4	24,7	0,5	2	114,9	3,8	3			
sonst. Standorte/Anbieter	./.	0,1	./.	./.	-	./.	./.	-	./.	./.	-	./.	./.	0,1	./.	./.	1,5	./.			
Umverteilung gesamt	38,8	1,4	./.	26,7	1,3	./.	42,4	1,2	./.	14,1	0,5	./.	122,0	3,9	./.	481,6	25,0	./.			

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

¹ des Umsatzes

² Möbel- und Einrichtungsanbieter mit mehr als 650 m² VK

³ ohne Bestandsobjekt Möbel Roller, Dortmund-Aplerbeck

Im Kernsegment **Möbel** sind die Umsatzerwartungen - und damit die entsprechenden Wettbewerbswirkungen - mit ca. 17,7 Mio. € am höchsten. Der aktuelle Roller-Umsatz mit Möbeln von ca. 7,5 Mio. € kann auch zukünftig am Standort gebunden werden.

Für die sonstigen Möbel- und Einrichtungsanbieter im Dortmunder Stadtgebiet werden Umsatzumverteilungen von ca. 3,9 Mio. € (gleichbedeutend ca. 4 % des relevanten Möbelumsatzes) prognostiziert, die sich wesentlich auf IKEA und die sonstigen Möbelfachmärkte im Indupark beziehen. Auch im sonstigen Dortmunder Stadtgebiet betreffen die Wettbewerbswirkungen vor allem die größeren Möbelhäuser an dezentralen Standorten (u.a. Poco am Sonderstandort Bornstraße).

In der übergemeindlichen Betrachtung sind vor allem die dezentralen Standorte Kamen-Karree/ Zollpost in Kamen (IKEA und sonstige Möbelfachmärkte) und Unna (Möbel Zurbrüggen/Osca) von den Wettbewerbseffekten betroffen. Die Umlenkungseffekte belaufen sich auf jeweils ca. 4 % des relevanten Wettbewerberumsatzes.

In Schwerte sind der preisorientierte Fachmarkt JYSK und die Wohnwelt Reuper nur von geringen Umverteilungseffekten betroffen.

In den zentralen Versorgungsbereichen von Dortmund und den Nachbargemeinden werden – wenn überhaupt – nur geringe Umsatzverluste eintreten, da nur eine sehr geringe Überschneidung hinsichtlich Angebot und Zielgruppenansprache mit dem projektrelevanten Angebot besteht. Für die Dortmunder Innenstadt ist eine Umverteilung von knapp 2 % des Möbelumsatzes zu erwarten.

Damit wird an keinem Standort im Untersuchungsgebiet eine Umsatzumverteilung von mehr als 4 % des derzeitigen Umsatzes prognostiziert, sodass im Kernsortiment nur geringe wettbewerbsbezogene Auswirkungen durch die Roller-Neuaufstellung und die Mömax-Ansiedlung am Standort Aplerbeck-Ost in Dortmund ausgelöst werden.

Für die sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind Umsätze von jeweils 0,1 – 1,1 Mio. € zu prognostizieren. Die Wettbewerbswirkungen im Sortiment **Bettwaren/Matratzen** werden sich hauptsächlich auf entsprechende Warengruppenspezialisten und Fachabteilungen der Möbelhäuser in den sonstigen Lagen beziehen. Dagegen bestehen keine bedeutsamen Angebotsüberschneidungen mit den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes. Aufgrund der Höhe der sortimentspezifischen Umsatzeinbußen von max. 0,9 Mio. € gegenüber anderen Betrieben können wettbewerbsrelevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Bei **Lampen und Leuchten** beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf Baumärkte und Möbelhäuser, ohne dass bei Umsatzverlusten von max. 5 % des standortbezogenen Umsatzes Existenzgefährdungen bei den Wettbewerbern ausgelöst werden. Dies gilt auch für die Dortmunder Innenstadt mit einem differenzierten Leuchtenangebot, das jedoch hinsichtlich Preisniveau und Zielgruppenansprache nur in einer geringen Wettbewerbsintensität steht.

Für **Teppiche/Bodenbeläge** und **Farben/Tapeten** sind nur geringe Zusatzumsätze von jeweils ca. 0,1 Mio. € zu erwarten, sodass es sich vor allem um eine Konsolidierung des vorhandenen Angebotes des Möbelmarktes Roller handelt.

Im Bereich **GPK, Hausrat sowie Bilder /Poster / Rahmen** werden sich die Wettbewerbswirkungen der Planvorhaben gleichermaßen auf die entsprechenden Angebote von IKEA und anderen Möbel- und Einrichtungshäusern in der Region beziehen, während nur marginale Umsatzverluste gegenüber dem sortimentspezifischen Angebot der zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund und den östlichen Nachbarkommunen ausgelöst werden. Dabei sind auch an keinem dezentralen Standort Umsatzeinbußen von mehr als 3 - 4 % zu erwarten, sodass auch für die Anbieter in diesem Segment keine betriebsgefährdenden Wettbewerbswirkungen eintreten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich auch bei den Wettbewerbern überwiegend um Randsortimente handelt.

Auch im Bereich der **Haus- und Heimtextilien** beziehen sich die induzierten Umsatzeinbußen nur in geringem Maß auf die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (u.a. Randsortimente von Mehrbranchenunternehmen, Raumausstatter). Darüber hinaus werden sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Fachmärkten im Untersuchungsraum (u.a. Hammer, JYSK) sowie auf discountorientierte Möbelwettbewerber (u.a. IKEA) auswirken, ohne dass die absolute Höhe der Umsatzverluste und der relative Anteil am Wettbewerbsumsatz betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die von den Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Standorten bzw. Anbietern verteilen, sodass im Einzelnen nur geringe Umverteilungsquoten zu erwarten sind, aus denen sich keine Existenzgefährdung für einzelne Anbieter bzw. Standortbereiche ableiten lässt.

Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem gegenüber den discountorientierten Möbelanbietern in Dortmund und den östlichen Nachbarkommunen entfalten. Diese weisen gerade hinsichtlich der Ansprache einer preisorientierten Möbel-Zielgruppe aus dem östlichen Dortmunder Stadt- und Umlandgebiet die größten Überschneidungen auf.

Die Angebotsüberschneidungen mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dortmund und der Nachbarkommunen beschränken sich auf wenige zentrenrelevante Randsortimente. In der Prognose sind messbare Umsatzverluste nur für die Dortmunder Innenstadt ablesbar, ohne dass diese bei einem Umsatzverlust von max. 5 % des derzeitigen Sortimentsumsatzes städtebaulich bedeutsam sind. Die Wettbewerbswirkungen werden sich in erster Linie auf vergleichbare, discountorientierten Möbel- und Einrichtungshäuser an städtebaulich nicht-integrierten Standorten beziehen.

5.3 Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben

Der Möbelmärkte Roller und Mömax sind der Nutzungskategorie des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zuzuordnen.

Für die städtebauliche Bewertung der Ansiedlungsvorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.²⁰ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Roller-Neuaufstellung sowie Mömax-Ansiedlung solche Betriebe im Bestand gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche behindert würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Durch die geplante Roller-Neuaufstellung, Mömax-Ansiedlung am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost in der Stadt Dortmund können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

²⁰ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Schwellenwerten ist bei der Abwägung regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dortmund

- Der geplante Standort ist einem im Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund ausgewiesenen Sondergebietsstandort mit Angebotsschwerpunkt bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Die geplanten Betriebe sind geeignet, das vorhandene Sortimentsspektrum des ansässigen Roller Möbelmarktes durch die gleichen Sortimente zu ergänzen und damit den bestehenden möbel- und einrichtungsbezogenen Schwerpunkt zu verfestigen.
- Die Dortmunder Innenstadt zeichnet sich durch ein Einzelhandelsangebot mit sortimentsbezogenen Schwerpunkten bei Bekleidung, Schuhen/ Lederwaren, Drogerie-/ Parfümeriewaren und sonstigen Artikeln des persönlichen Bedarfs aus. Die Dortmunder Nebenzentren Aplerbeck, Brackel, Hörde und Scharnhorst sind stärker durch Nahversorgungsangebote geprägt. In Bezug auf die projektrelevanten Einrichtungssortimente ist jedoch nur ein vergleichsweise geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden, das sich wesentlich auf die zentrenrelevanten Randsortimente der projektierten Möbel- bzw. Einrichtungsmärkte bezieht. Dies gilt auch für die Dortmunder Innenstadt, wobei das Einrichtungssortiment hinsichtlich Preisniveau und Zielgruppenansprache nur geringe Überschneidungen mit den Planvorhaben aufweist.
- Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente der Planvorhaben sollen jeweils auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sein, damit sind sortimentsbezogen nur geringe Umsatzverluste für die Dortmunder zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Weder der kleinteilige Einzelhandel noch die Magnetbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche werden in erheblichem Maße von Umverteilungseffekten betroffen sein. Die Tragfähigkeit der vom Planvorhaben potenziell tangierten Betriebe wird deshalb durchweg nicht infrage gestellt. Damit lassen sich städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausschließen.
- Eine Vorschädigung der Zentren kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da alle Geschäftsbereiche eine der zentralörtlichen Funktion angemessene Einzelhandelsausstattung aufweisen, die ihre Schwerpunkte im Bereich Bekleidung und Schuhe (in den Haupt- und Nebenzentren) bzw. im nahversorgungsbezogenen Angebot (in den Nahversorgungszentren) aufweisen.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen

- Auch für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen Holzwickede, Unna, Schwerte und Kamen sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Denn die größten Angebotsüberschneidungen sind auch in den benachbarten Städten mit den Betrieben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sehen.

- Im Wesentlichen beschränkt sich das projektrelevante Angebot auf die Möbelanbieter sowie auf wenige Randsortimente von Fachmärkten an dezentralen Ergänzungsstandorten in Kamen und Unna. Demgemäß sind nur geringe sortimentsbezogene Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbern in den Zentren der Nachbarstädte zu verzeichnen, so dass die dort vorhandenen Angebotsstrukturen vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind nicht nur die möglichen Beeinträchtigungen auf den Bestand zu untersuchen, gleichzeitig ist auch die Frage zu beantworten, ob durch die Realisierung der Planvorhaben Roller und Mömax die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt werden könnten.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird durch die Ansiedlungsvorhaben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nicht eingeschränkt. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche und auf sachlich zugeordnete Sortimente des Einrichtungsbedarfs beschränkt sind.
- Gleichzeitig generieren die Planvorhaben in den relevanten Marktsegmenten des Einrichtungsbedarfs nur eine relativ geringe Kaufkraftabschöpfung (ca. 10 - 20 % im abgegrenzten Einzugsgebiet), sodass die Marktzutrittsmöglichkeiten für neue Angebotsformen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht spürbar eingeschränkt werden.
- Insgesamt können negative städtebauliche Folgewirkungen für zentrale Versorgungsbereiche somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die „verbrauchernahe Versorgung“

- Städtebaulich relevante Auswirkungen könnten auch dann geltend gemacht werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in einer der tangierten Nachbarstädte mit Möbeln/Einrichtungsgegenständen durch die Planvorhaben am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost in Dortmund gefährdet würde.
- Aufgrund der projektierten Größe und Sortimente der geplanten Möbelmärkte sind für keinen der Möbel- und Einrichtungsanbieter in Dortmund und im Umland existenzgefährdende Auswirkungen zu erwarten. Die Betriebe weisen große, zum Teil sich überschneidende Marktgebiete auf und können dadurch eine hohe Leistungsfähigkeit erzielen, sodass sie betriebswirtschaftlich in der Lage sein werden, dem leicht erhöhten Wettbewerbsdruck standzuhalten. Eine Gefährdung der branchenmäßigen Versorgung mit Möbeln und Einrichtungsbedarf in den benachbarten Städten und Gemeinden kann damit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Wettbewerbswirkungen wird das Planvorhaben überwiegend gegenüber Angebotsstandorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entfalten. Ein „Wegbrechen“ des Möbel- und Einrichtungseinzelhandels in und außerhalb der Stadt Dortmund und damit eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet kann allein aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Existenzbedrohende Umverteilungseffekte gegenüber strukturprägenden Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind auszuschließen. Alle vom Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche können auch nach Realisierung der Planvorhaben ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebotes projektrelevanter Waren ohne Funktionseinschränkung nachkommen.
- Der prognostizierte Umsatz der Möbelmärkte mit rd. 25 Mio. € liegen deutlich unterhalb des projektrelevanten Nachfragepotenzials von 120 Mio. € in den östlichen Dortmunder Stadtbezirken Aplerbeck, Brackel, Hörde und Scharnhorst (entspricht zusammen einem Anteil von rd. 21 %).
- Die prognostizierten Wettbewerbswirkungen lassen für die Roller-Neuaufstellung und die Mömax-Ansiedlung aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz sowie aufgrund der bestehenden Versorgungsbedeutung und der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen.

Somit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Dortmund und den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung beruht auf der zu erwartenden, relativ geringen maximalen Umsatzleistung in zentrenrelevanten Sortimenten und der gefestigten Struktur der zentralen Versorgungsbereiche in Verbindung mit der relativ geringen Überschneidung mit der Ausstattung der nächstgelegenen Nebenzentren.

5.4 Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund

Nach den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hat die Ansiedlung im Falle der Großflächigkeit außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vorrangig an den Sondergebietsstandorten zu erfolgen. Das Projektareal ist dem Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost zugeordnet, sodass dem Grundsatz entsprochen wird.

Das Planvorhaben erfüllt ebenso den Grundsatz bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente, die gemäß Masterplan Einzelhandel einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen dürfen.

5.5 Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des REHK

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) liegt seit Februar 2020 in der 3. Fortschreibung vor und verfolgt eine gemeinsame Abstimmung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben. Demnach ist zunächst zu prüfen, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine **Einzelhandelsagglomeration** handelt oder eine solche durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt bei einer Ansammlungen von mehr als zwei selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in enger Nachbarschaft zueinander (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) vor (vgl. Prüfkriterium VIII: Einzelhandelsagglomerationen).

Grundsätzlich ist dem Entstehen und der Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (und ggf. auch durch zentrenrelevante Randsortimente) entgegenzuwirken. Das Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist dagegen i.d.R. konsensfähig, wenn die Prüfkriterien erfüllt sind und die Ziele und Steuerungsregeln des REHK eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Neuaufstellung eines bestehenden Möbelstandortes. Der bereits ansässige Möbelmarkt beabsichtigt seine Verkaufsfläche auf ca. 7.000 m² zu reduzieren, gleichzeitig sollen ein zweiter Möbelmarkt mit ca. 8.000 m² angesiedelt werden. Die Gesamtverkaufsfläche soll damit um ca. 4.860 m² erweitert werden.

Die projektierten Kernsortimente sind nach der Dortmunder Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Auch in den östlichen Nachbarkommunen sind diese Sortimente überwiegend als nicht-zentrenrelevant eingestuft.²¹ Auch die geplanten Randsortimente entsprechen den gemäß „Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt“ zulässigen Sortimenten.²²

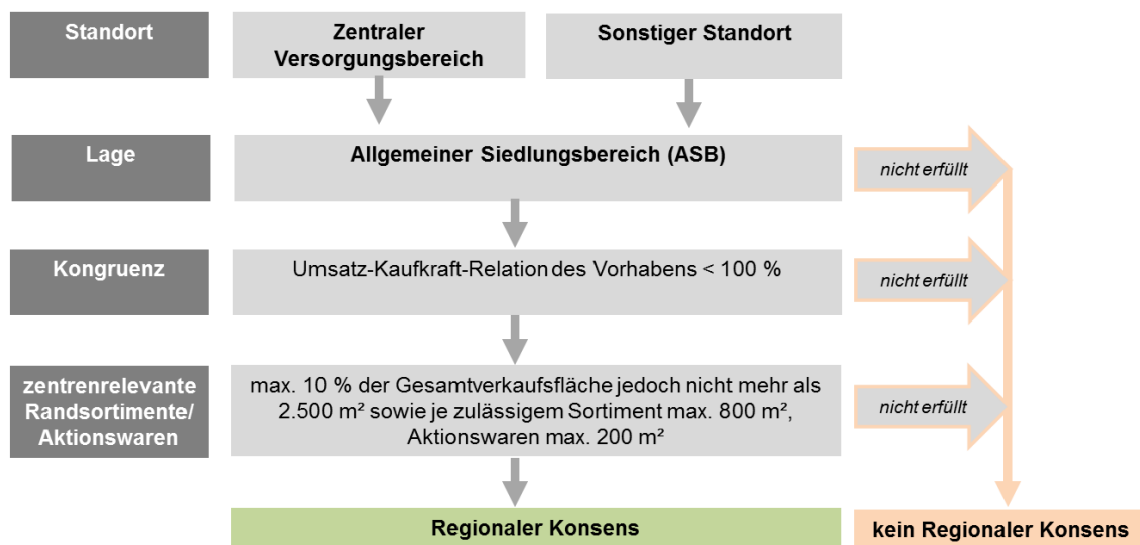
Nach der Steuerungsregel 4 des REHK ist bei bestehenden Einzelhandelsagglomerationen eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der Gesamtsituation am Standort notwendig. Dabei soll das städtebauliche Entwicklungskonzept der Kommune Aussagen zum Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen machen.

²¹ Darüber hinaus werden auch Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Tisch-, Bettwäsche in Schwerte und Holzwickede sowie Heimtextilien in Unna als nicht-zentrenrelevant bewertet.

²² Vgl. REHK, Seite 54

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund definiert die Fachmarkttagglomeration Aplerbeck-Ost als einen der drei Sondergebietsstandorte, dem in Arbeitsteilung mit den gewachsenen Zentren eine ergänzende Funktion für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugewiesen wird. „Die Sondergebietsstandorte sollen hauptsächlich noch der Aufnahme von Baumarkt- und Möbelanbietern dienen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht an den integrierten Zentrenstandorten untergebracht werden können.“²³

Abbildung 18 REHK-Prüfschema für Möbelmärkte



Quelle: Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, 2020

Ein zentraler REHK-Baustein sind die formulierten Steuerungsregeln für Möbelmärkte und Einrichtungshäuser bzw. entsprechender Einzelhandelsagglomerationen zur Erreichung eines regionalen Konsenses. Für die Neuaufstellung bzw. Ansiedlung eines Möbelmarktes sind dabei die Aussagen zu Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben ist gemäß den REHK-Kriterien wie folgt zu bewerten.

- Das Planvorhaben belegt einen Standort im Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost, der als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort zu bewerten ist. Nach den Vorgaben des REHK ist die Ansiedlung von Möbelmärkten und sonstigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich. Wie auch bei den landesplanerischen Vorgaben, ist die Lage im ASB eine notwendige Voraussetzung für das Erzielen eines regionalen Konsenses. Damit dies erfüllt werden kann, ist die Änderung des Regionalplans notwendig.

²³ Masterplan Einzelhandel, Seite 73

Während im rechtswirksamen Regionalplan - Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" von 2004 noch ein GIB dargestellt wird, ist im Entwurf Regionalplan Ruhr (2018) die ASB-Darstellung für den Planstandort vorgesehen. Da erkennbar ist, dass eine Umwandlung in einen ASB angestrebt wird, steht dieses Kriterium der Feststellung eines regionalen Konsenses nicht entgegen.

- Die projektierten Möbelmärkte unterschreiten im Möbel-Kernsortiment mit einem Planumsatz von max. 17,7 Mio. € das möbelspezifische Kaufkraftpotenzial in der Stadt Dortmund von ca. 188 Mio. € deutlich. Auch unter Berücksichtigung der in der Einzelhandelsagglomeration Aplerbeck-Ost bereits ansässigen Möbelerbieter (vor allem Meda-Küchen) kann bei einem möbelspezifischen Gesamtumsatz von ca. 24 Mio. € das Kriterium einer Umsatz-Kaufkraft-Relation im Möbelkernsortiment von unter 100 % eingehalten werden.
- Die zentrenrelevanten Sortimente bzw. Aktionswaren dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² bei Möbelmärkten, nicht überschreiten.²⁴ Dabei sollen einzelne Randsortimente auf jeweils maximal 800 m² angeboten werden. Die Aktionswaren sind auf eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt.

Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird durch die Planvorhaben jeweils eingehalten. Auch die geplanten Verkaufsflächen der Möbelmärkte für die einzelnen Randsortimente „Glas, Porzellan, Keramik (GPK)“, „Haushaltswaren“ sowie „Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen“ sowie „Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche“ unterschreiten jeweils die Maximalfläche von 800 m². Innerhalb der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente sind deutlich weniger als 200 m² für Aktionswaren vorgesehen. Die Präzisierung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Im Fazit werden die Steuerungsregeln des REHK eingehalten.

5.6 Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Vorgaben der Landesplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (z.B. Festsetzung eines Sondergebietes) beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

²⁴ Dabei ist die Sortimentsliste der Ansiedlungsgemeinde Grundlage der Einstufung für die Zentrenrelevanz.

■ **Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Der Projektstandort liegt gemäß rechtswirksamen Regionalplan - Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" noch in einem gewerblich-industriellen Bereich (GIB). Im Entwurf Regionalplan Ruhr 2018 ist jedoch die ASB-Darstellung für den Planstandort vorgesehen. Nachdem der Regionalplan Ruhr rechtswirksam ist, wird das Ziel dem Planvorhaben somit nicht entgegenstehen.

■ **Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass die projizierten Möbelmärkte das Beeinträchtungsverbot einhalten werden.

■ **Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Der zu erwartende Gesamtumsatz der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Standortgemeinde in den geplanten Sortimenten nicht überschreiten.

Der prognostizierte Umsatz der Möbelmärkte mit rd. 25 Mio. € liegt deutlich unterhalb des projektrelevanten Nachfragepotenzials von 338 Mio. € für die möbel- und einrichtungsrelevanten Sortimenten in der Stadt Dortmund. Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial der Gesamtstadt halten die Planvorhaben die Vorgaben des Grundsatzes 6.5-4 ein.

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich um branchenübliche und dem Kernsortiment sachlich zugeordnete Randsortimente handelt.

Die geplante Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei 700 m² für Möbel Roller und 800 m² für Mömax. Damit entspricht der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente den maximal zulässigen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche. Es handelt sich dabei um ergänzende, für das Möbel- und Einrichtungsangebot typische

Randsortimente wie Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien, die das Kernsortiment sinnvoll abrunden. Damit wird das Ziel 6.5-5 erfüllt.

■ **Grundsatz 6.5-6: Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Die maximale Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente soll 2.500 m² nicht überschreiten.

Das Planvorhaben berücksichtigt ebenfalls Grundsatz 6.5-6, da die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente 2.500 m² deutlich unterschreitet.

■ **Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen**

Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Für die Einzelhandelsagglomeration Aplerbeck-Ost verfolgt die Stadt Dortmund die Konzentration von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und begrenzten zentrenrelevanten Randsortimenten, die in den zentralen Versorgungsbereichen nicht untergebracht werden können. Die Planvorhaben entsprechen dieser stadtplanerischen Leitvorstellung, sodass die entsprechende Bauleitplanung – spätestens mit dem Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr – dem Ziel nicht entgegensteht.

6 Fazit

- Am Standort Schleefstraße in Dortmund-Aplerbeck ist die Neugestaltung des ansässigen Roller Möbelmarktes (ca. 7.000 m²) sowie die Ansiedlung eines Mömax-Möbelmarktes mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der Planstandort ist dem im Masterplan Einzelhandel ausgewiesenen Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost zugeordnet, der als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel fungiert.
- Das direkte Standortumfeld wird durch ein Fachmarktzentrum u.a. mit Real SB-Warenhaus, Aldi, dm, Decathlon, Medimax, Meda-Küchen sowie durch den Bauhaus Baumarkt geprägt.
- Der Projektstandort befindet sich im östlichen Dortmunder Stadtgebiet im Stadtbezirk Aplerbeck. Nördlich grenzt der Stadtbezirk Brackel an. Die Dortmunder Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 10 km Entfernung westlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen Stadtbezirkszentren sind Aplerbeck (ca. 2 km entfernt) und Brackel (ca. 4 km). Der Standort ist über die Bundesstraße 1 regional angebunden.
- Der Wettbewerb wird wesentlich durch hinsichtlich Sortiment, Preisniveau und Zielgruppenansprache vergleichbaren Möbelmitnahmemärkte bestimmt. In der Stadt Dortmund sind somit neben IKEA und den benachbarten Warengruppenspezialisten am Standort Indupark vor allem Poco u.a. am Standort Bornstraße als Wettbewerber zu bewerten. Darüber hinaus weisen auch die großen Einrichtungshäuser (u.a. Möbel Zurbrüggen/Osca in Unna, IKEA in Kamen) Angebote im niedrigpreisigen Segment auf. Am Dortmunder Standort Bornstraße ist die Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses XXXLutz mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche geplant.
- Aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte werden sich die wesentlichen Wettbewerbswirkungen auf die Stadt Dortmund und die östlich angrenzenden Nachbarkommunen Holzwickede, Unna, Schwerte und Kamen beziehen. Trotz der Verbundlage im Fachmarktzentrum Aplerbeck-Ost ist die räumliche Ausstrahlungskraft der Planvorhaben auf diesen Marktraum begrenzt, da vergleichbare Mitnahmemärkte mit geringerem Aufwand erreicht werden können.
- Für die Planvorhaben kann ein Kerneinzugsgebiet abgegrenzt werden, das die östlichen Dortmunder Stadtbezirke Aplerbeck, Brackel, Hörde und Scharnhorst sowie die Gemeinde Holzwickede und die Nachbarstädte Unna und Schwerte mit zusammen knapp 336.300 Einwohner umfasst. Darüber hinaus können die Planvorhaben aufgrund des speziellen

Zielgruppenbezuges, der verkehrsgünstigen Lage sowie auch der Verbundeffekte innerhalb des Fachmarktzentrums sog. Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erzielen.

- Die projektierte Neuaufstellung von Roller und Ansiedlung von Mömax lässt einen maximalen Planumsatz von zusammen ca. 25 Mio. € bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 1.500 - 1.800 € Umsatz je m² Verkaufsfläche erwarten.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Dortmund und der benachbarten Kommunen Holzwickede, Unna, Schwerte und Kamen können ausgeschlossen werden. Die Wettbewerbsauseinandersetzung wird sich vor allem auf vergleichbare Möbelanbieter beziehen, ohne dass existenzgefährdende und damit strukturell bedeutsame Auswirkungen ausgelöst werden. Alle vom Vorhaben tangierten Zentren können auch nach Realisierung der Planvorhaben ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebots projektrelevanter Waren ohne Funktionseinschränkung nachkommen.
- Unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen können negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der Stadt Dortmund und der benachbarten Städte ausgeschlossen werden. Für die Bauleitplanung kann auch der Nachweis erbracht werden, dass die Ziele und Grundsätze der Landesplanung eingehalten werden.
- Das Planvorhaben entspricht den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund 2013. Es handelt sich um die Ansiedlung von Möbelmitnahmemärkten an einem Sonderstandort, der bereits durch diese Sortimente geprägt ist. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes soll der zusätzliche nicht-zentrenrelevante Einzelhandel auf die bestehenden Sondergebietsstandorte gelenkt und die branchenüblichen Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.
- Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sind erfüllt, da absehbar ist, dass der geänderte Regionalplan Ruhr (mit einer ASB-Darstellung für den Untersuchungsstandort) in Kraft treten wird.

Köln, im April/Juli 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt