

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Entwicklung der Möbelbranche in der Region

Aktuelle Planvorhaben in der Stadt Dortmund - Konsensantrag im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

**Beratungsfolge:**

04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Billigung der Planvorhaben gemäß den Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## Kurzfassung

Die Stadt Hagen und die Stadt Dortmund planen die Ansiedlung neuer Möbelmärkte. Vorliegende Ausführungen verschaffen zunächst einen Überblick über die Marktsituation in der Region.

Darüber hinaus liegen die Konsensanträge der Stadt Dortmund vor, die bezüglich der Ansiedlungskriterien im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft wurden.

## Allgemeine Entwicklungen der Möbelbranche

Die Angebotsstrukturen im Möbelsektor sind derzeit durch Marktbereinigungs- und Konzentrationsprozesse gekennzeichnet. Der Trend geht dahin, ein möglichst umfassendes Angebot „unter einem Dach“ anzubieten (Möbel für alle Bereiche, Teppiche, Leuchten, Heimtextilien, Glas, Porzellan-, Keramikartikel, Haushaltswaren..., Restaurant). Kleinere Anbieter müssen sich eher spezialisieren, um zu überleben.

Die vergangenen Jahre verzeichnen ein immenses Flächenwachstum im Möbeleinzelhandel. Die durchschnittliche Verkaufsfläche (VK) der 30 größten Möbelhäuser in Deutschland ist in den letzten 20 Jahren von ca. 30.000 m<sup>2</sup> auf mehr als 50.000 m<sup>2</sup> gestiegen (+ 67 % !). Weitere Neubauten oder Erweiterungen sind in Planung. Die Branche ist geprägt vom Expansionsstreben der großen Ketten, die um Marktanteile ringen.

Mit dem starken Flächenwachstum gehen auch sinkende Flächenproduktivitäten einher (Flächenproduktivität = Umsatz in € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), sodass die Umsatzentwicklung stagniert. Konkurrenzlos werden Umsatzsteigerungen im Online-Handel auch in diesem Segment erwartet. Aufgrund der geplanten Neuansiedlungen bleibt daher abzuwarten, wann - und wo - die ersten Marktverdrängungen durch den harten Wettbewerb wirksam werden und in der Region großflächige Leerstände zu verzeichnen sind.

(Übersicht der strukturprägenden Möbelanbieter in der Region: siehe Anlage)

Die bestehende Verkaufsfläche in der Region von über 556.000 Millionen m<sup>2</sup> enthält in der Regel 10 % zentrenrelevante Sortimente (Haushaltswaren, Glas- Porzellan, Heimtextilien, Dekoartikel...). Eine allgemeine Entwicklung, die schon seit einiger Zeit in unmittelbarer Konkurrenz zu den Innenstädten steht. Ein attraktives Angebot dieser Sortimente ist in den Innenstadtlagen dadurch nur noch marginal zu finden.

## Planungen in Hagen

Die Stadt Hagen verfügt derzeit – neben wenigen kleineren Anbietern – nur über das POCO Möbelhaus mit einem Warenangebot im niedrigeren Preissegment. Diesbezüglich wurde auf der Haßleyer Insel Planungsrecht geschaffen für einen Möbelmarkt der Firma XXXL Lutz (ehemals Sonneborn) mit 36.000 m<sup>2</sup> VK. Darüber hinaus ist die Ansiedlung ihres Mitnahmemarktes mit 6.700 m<sup>2</sup> VK an der Eckeseyer Straße (ehemals Max Bahr) vorgesehen. Die Konsensanträge wurden durch den AK REHK positiv beschieden.

## Planungen in Dortmund

In Dortmund ist aktuell auch an zwei Standorten die Ansiedlung von Möbelhäusern der großen Ketten im Gespräch:

- Möbelhaus Segmüller mit 45.000 m<sup>2</sup> VK (Sorbenweg) - angrenzend an den Sonderstandort Indupark
- Möbelhaus XXXL Lutz mit 40.000 m<sup>2</sup> VK (Hildastraße) -angrenzend an den Sonderstandort Bornstraße.

In der Vergangenheit haben sich Großanbieter für Möbel vorwiegend in Mittelzentren angesiedelt (Ostermann in Witten, Zurbrüggen in Unna und Herne, Finke in Hamm...). Der Stadt Dortmund – als Oberzentrum – wurde ein unterdurchschnittliches Angebot im Möbelsektor bescheinigt, sodass nicht unerheblich Kaufkraft abfließt.

Für die o. g. Vorhaben in Dortmund liegen Auswirkungsanalysen (GMA und BBE) vor, in denen sowohl das jeweilige Einzelvorhaben auf städtebauliche Auswirkungen überprüft, als auch die Auswirkungen beider Vorhaben bewertet wurden. Dabei ist zunächst die Kompatibilität der Planvorhaben mit den landesplanerischen und regionalen Zielvorgaben zu prüfen. Dabei bestimmt das Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nur die Prüfung, ob durch ein Vorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbarkommunen (Zentralen Versorgungsbereiche) zu erwarten sind. Grundsätzlich dient das Bau- und Ordnungsrecht der Frage nach den Standorten. Es regelt nicht, ob Wettbewerb stattfindet, sondern wo. Die reine Verhinderung von Konkurrenz ist somit rechtlich nicht möglich.

Darüber hinaus gelten für einen Konsens die Kriterien des REHK, die von allen Räten der Mitgliedskommunen beschlossen wurden. Gemäß des vereinbarten Abstimmungsverfahrens im Rahmen des REHK hat die Stadt Dortmund in der Sitzung des AK REHK (7.07.17) den Antrag auf regionalen Konsens gestellt.

## Kurzbewertung der summierten Betrachtung:

- Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (auch nicht in Hagen) zu erwarten, die Umsatzverlagerungen beziehen sich vorwiegend auf die dezentralen Standorte.
- Für die Sortimente Kunst/Bilder/, Lampen/Leuchten und Bettwaren wird eine Reduzierung der VK empfohlen, da diese in den meisten Städten als zentrenrelevant deklariert sind und Umsatzverlagerungen an der „kritischen“ Grenze von 10% ermittelt wurden.
- Sehr intensive Wettbewerbssituation in der Region, sodass auch keine negativen strukturellen Auswirkungen sich ergeben, wenn an anderer Stelle Wettbewerber austreten würden.
- Aufgrund der vorliegenden Rahmendaten geht die GMA davon aus, dass selbst bei hohen Umsatzverlusten bei den Hauptwettbewerbern (Ostermann, Hardeck, Zurbrüggen) alle Anbieter noch Umsatzleistungen erwirtschaften, die

über dem Durchschnitt des deutschen Möbelhandels liegen und somit konkurrenzfähig sind.

- Die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes werden eingehalten, mit einer Ausnahme (die auch schon die Landesplanung vorgibt), dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) angesiedelt werden dürfen. Eine Änderung des Regionalplanes wäre somit erforderlich. Die Standorte wurden im Entwurf des Regionalplanes bereits berücksichtigt.

Beide Standorte erfüllen dieses Kriterium derzeit noch nicht. Somit sieht das REHK eine sogenannte „Billigung“ vor.

Nach Überprüfung der gutachterlichen Ergebnisse, insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf die Stadt Hagen, wäre, nach Sicht der Fachverwaltung, diese Billigung zu erteilen.

Die Vorhaben wurden in der letzten Sitzung des AK REHK vorgestellt und diskutiert. Zwischenzeitlich liegen Anträge der Stadt Witten und Bochum vor, die eine Überprüfung der Aussagen der Gutachter beantragen und aufgrund der Betroffenheit durch konkurrierende Anbieter städtebauliche Auswirkungen befürchten.

### **Anmerkung:**

Auch wenn aus Sicht der Stadt Hagen die Prüfkriterien erfüllt sind und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, bestehen grundsätzliche Bedenken bezüglich der allgemein „aggressiven“ Ansiedlungspolitik der Möbelgroßanbieter. Der Konkurrenzdruck wird massiv verschärft und kann mittel- bis langfristig zu Verdrängungen und damit verbundenen großflächigen Leerständen führen.

Diese Problematik wurde in der o. g. Sitzung diskutiert und die Grenzen auch eines gemeinsam vereinbarten regionalen Einzelhandelskonzeptes erkannt. Eine Verhinderung von Wettbewerb ist rechtswidrig, die Abgrenzung zu den planungsrechtlichen Vorgaben schwierig.

### **Exkurs**

Seit Jahren ist die Tendenz festzustellen, dass besonders der großflächige Einzelhandel die Zentren verlässt und sich auf der „Grünen Wiese“ ansiedelt. Dies wiederum gefährdet die Entwicklung des Einzelhandels in den entsprechenden kommunalen Zentren der Standortgemeinden ebenso wie die benachbarten Innenstädte.

Dieser Entwicklung wollten eine Reihe von Städten und Gemeinden im östlichen Ruhrgebiet nicht tatenlos zusehen und sie beauftragten zusammen mit den entsprechenden Landkreisen, Bezirksregierungen und Industrie- und Handelskammern mit Unterstützung des Landes NRW einen Gutachter mit der Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Konzeptes zur gemeinsamen Regelung der

Einzelhandelsentwicklung, dem "Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" (REHK).

Als Ergebnis dieses Gutachtens besteht seit dem Jahr 2000 der gleichnamige Arbeitskreis REHK, dem, neben der Stadt Hagen, inzwischen 23 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen sowie die Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland und Westfalen-West angehören. In ihm werden die relevanten Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vorgestellt und untereinander erörtert. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll großflächiger Einzelhandel mit regionaler Bedeutung einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind.

Dazu haben die beteiligten Kommunen eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist.

Angestrebt wird:

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.

Die mehrjährige Laufzeit des Konzeptes war Anlass, eine Fortschreibung vorzunehmen, da es galt, die aufgrund der anhaltenden, dynamischen Entwicklung des Einzelhandelssektors eingetretenen Bestandsveränderungen festzustellen. Außerdem erfolgte vor diesem Hintergrund auch eine Evaluation der Wirksamkeit der verabredeten Verfahren in Hinblick auf eventuell erforderliche Weiterentwicklungen. Damit wurde sichergestellt, dass weiterhin eine realistische Entscheidungs- und Abstimmungsgrundlage für künftige Projekte vorliegt.

Im Sinne einer Selbstbindung der Kooperationskommunen wurde das Konzept und die aktuelle Fortschreibung aus 2013 durch Ratsbeschluss aller Mitgliedsstädte manifestiert.

Der sogenannte „Regionale Konsens“ wird erteilt, wenn die gemeinsam vereinbarten Kriterien erfüllt sind. Dies wird in den Sitzungen des AK geprüft.

Die Ergebnisse des Abstimmungsverfahrens sind nicht bindend aber in den zu treffenden Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

## Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

gez. Barbara Hammerschmidt  
(Fachbereichsleiterin)

## Verfügung / Unterschriften

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Stadtsyndikus

## Beigeordnete/r Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

### **Amt/Eigenbetrieb:**

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**