

Gutachterliche Einschätzung

***einer geplanten Ansiedlung eines
Sportfachgeschäftes
(Verlagerung Sport Wehmeier innerhalb der Stadt Rheine)
in die Rheiner Innenstadt***

unter besonderer Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze
des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

April 2007

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
info@junker-kruse.de

Ausgangslage

Das Sporthaus Wehmeier plant die Verlagerung seines Geschäftes von der Antoniusstraße in einen neuen Baukörper, der zwischen der Stadthalle und dem EEC entstehen soll. Angedacht ist die eine Größenordnung von maximal 800 qm Verkaufsfläche.

Das EEC und der Bereich bis zum Verbrauchermarkt extra ist – als innerstädtische Ergänzungslage – Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Rheiner Innenstadt. Demnach ist es Vorranggebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel (und hier insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten). Allerdings weist die Kennzeichnung als Ergänzungslage darauf hin, dass potenzielle Ansiedlungen immer vor dem Hintergrund aufgestellter Ziele für die Innenstadtentwicklung zu bewerten sind, ob sie also der Gesamtattraktivität der Innenstadt dienlich sind oder eine (nicht hinnehmbare Konkurrenz) zu den gewachsenen Hauptlagen (Hauptgeschäftszentrum) bedeuten. Folgend ist somit die Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen¹ und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung (im speziellen der Innenstadtentwicklung) in Rheine zu überprüfen.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine

Aufgrund der Vorhabensspezifika (Standort in der Innenstadt, zentrenrelevante Hauptsortimente) sind insbesondere folgende Ziele von Relevanz:

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Zentralität sowie der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

¹ vgl. zu den Zielen auch Stadt Rheine: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine, Rheine 2005

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden vom Rat der Stadt Rheine u.a. folgende Grundsätze formuliert und beschlossen².

- **Grundsatz 1:** Strukturprägender innenstadtrelevanter [...] Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und begrenzt auch im Stadtteilzentrum Mesum.
- **Grundsatz 6 :** Derzeit keine weitere räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftszentrums.
In Anbetracht des geringen Verkaufsflächenbedarfs und teilweise zu erwartender Verkaufsflächenüberhänge kommt einer räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung besondere Bedeutung zu. Somit ist eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum plus angrenzende Bereiche) zu empfehlen.

Beide relevanten Grundsätze werden erfüllt. Positiv ist hierbei noch hervor zu heben, dass durch die geplante Verlagerung des Betriebes von einem Standort, der nicht einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist, in die Rheiner Innenstadt dieser bisher dort nicht gebundene Umsätze zugeführt werden. Gleichwohl gilt es zu bewerten, ob durch diese geplante Ansiedlung signifikante Umsatzverlagerung innerhalb der Rheiner Innenstadt entstehen können, die wiederum das Ziel der Stärkung der Rheiner Innenstadt gefährden könnten.

Absatzwirtschaftliche Einschätzung

Die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Bereich Sportbekleidung / -schuhe und -artikel stellen sich für Rheine grundsätzlich positiv dar. Die erzielten Bindungsquoten von knapp 87 bzw. 89 % erscheinen noch geringfügig steigerbar. Zusätzliche Kundenpotenziale von außerhalb Rheines werden auch angesprochen werden können, jedoch ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Umsatzes auch durch Umsatzverlagerungen zu Lasten von Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Diese befinden sich in der Regel innerhalb der Rheiner Innenstadt.

Ein Sportfachgeschäft wird auf einer Verkaufsfläche von 800 m² rd. 2,2 bis 2,4 Mio. Euro in den Hauptsortimenten Sportbekleidung / -schuhe und -artikel umsetzen³. Demgegenüber steht ein jährlicher Umsatz in diesen Warengruppen von bis zu 10 Mio.

² Sitzung des Rates vom 08. November 2005, Vorl.-Nr. 510/05 E1 IA1345

³ Bei einer Flächenproduktivität von rd. 2.800 bis 3.000 Euro/m² Verkaufsfläche über alle Warengruppen.

Euro in Rheine insgesamt, wobei der weitaus überwiegende Anteil in der Rheiner Innenstadt erzielt wird.

Zu berücksichtigen hierbei ist jedoch, dass es sich um eine Verlagerung inkl. einer nennenswerten Verkaufsflächenerweiterung handelt. Demzufolge ist die Bestandsfläche und somit auch der auf dieser Fläche erzielte Umsatz in Abzug zu bringen. Hierbei handelt es sich um eine Größenordnung von geschätzt 0,7 bis 0,8 Mio. Euro. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch eine erhöhte Eigenbindung sowie eine verstärkte Bindung von außerhalb von Rheine weitere 0,6 Mio. an den Standorte Rheine Innenstadt gebunden werden können. Diese beiden Größenordnungen summierten sich zu einem Umsatzanteil von etwa 1,4 Mio. Euro, die für die Rheiner Innenstadt „umsatzumverteilungsneutral“ ist. Gleichwohl verbleiben bis zu 1,0 Mio. Euro, die Wettbewerbern in der Rheiner Innenstadt entzogen werden. Dieser Anteil beträgt etwa 10% des bisherigen Bestandsumsatzes.

Dies träfe z. B. auf den Intersport in der Emsstraße (ca. 240 qm Verkaufsfläche) oder auch Hertie mit seiner Sportabteilung zu. Gleichwohl die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nennenswerte Größenordnungen erreichen können, ist jedoch nicht mit einer direkten Gefährdung der betroffenen Betriebe oder sogar von einem Umschlagen dieser wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu rechnen.

Diese Einschätzung wird auch durch das Beispiel Zweibrücken gestützt, wo trotz der Ansiedlungen des Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) an einen städtebaulich nicht integrierten Standort und damit einhergehender nennenswerter Entwicklung auch von sportartikel- und -bekleidungsrelevanten Verkaufsflächen der in der Fußgängerzone ansässige Sporthändler durch entsprechend vorgenommene Sortiments- und Konzeptanpassungen seine Position behauptet hat.

In den übrigen Zentren werden die hier zur Diskussion stehenden Warengruppen – wenn überhaupt – quantitativ nur als untergeordnete Größenordnungen angeboten, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten sind.

In der Summe ist aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine erhebliche Beeinträchtigung von Wettbewerbern in den Hauptlagen des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt Rheines zu erwarten.

(Mikroräumliche) städtebauliche Einordnung

Die Verknüpfung des EEC mit den gewachsenen Geschäftslagen an der Emsstraße wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine als perspektivisches Ziel der Innenstadtentwicklung formuliert. Stichworte sind hier die geplante Überbauung der Stadthal-lenstellplatzanlage sowie auch städtebaulich-gestalterische Aufwertung des Quartiers Bültstiege/Stadthalle.

Mit der geplanten Bebauung zwischen Stadthalle und EEC wird genau dieses Ziel verfolgt.

Aus (mikroräumlicher) städtebaulicher Sicht entspricht das Vorhaben somit den aufgestellten Zielvorgaben, die Innenstadt Rheine zu stärken.

Abschließende Beurteilung der geplanten Verlagerung von Sporthaus Wehmeier

Zusammenfassend ergeben sich aus gutachterlicher Sicht folgende Aspekte:

- Die Ansiedlung findet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt statt. Die Lage im Ergänzungsbereich macht allerdings eine detaillierte Bewertung hinsichtlich des Aspektes „Stärkung der Innenstadt“ erforderlich.
- Die mikroräumliche städtebauliche Einordnung des Vorhabens ergibt ein durchaus positives Bild. Das Vorhaben unterstützt die Attraktivierung und Anbindung des EEC in Richtung der gewachsenen Geschäftslagen. Dies entspricht den formulierten Entwicklungszielen und korrespondiert mit dem Ziel der Stärkung der Gesamtausstrahlung der Innenstadt.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Wettbewerber innerhalb der Rheiner Innenstadt zu erwarten. In keinem Fall würden sich negative städtebauliche Auswirkungen für die Rheiner Innenstadt einstellen.

Fazit

Die geplante Verlagerung des Sporthauses Wehmeier mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 800 m² entspricht den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine formulierten Zielen und Grundsätzen der Rheiner Einzelhandelsentwicklung.