Städtebauliche Wirkungsanalyse

eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt Rheine

- Vorgehen -

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt“ am 25.05.2011

Junker und Kruse, Stadtforschung •Planung **Julia Hagemann**

Ausgangssituation

- Geplante Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufscenters (**Ems-Galerie**) am Standort „Im Coesfeld“ mit einer **Größenordnung** von ca. **12.000 qm** Verkaufsfläche (inkl. Bestandsumnutzung, jedoch zzgl. Lebensmittelanbieter)

- Beratende Begleitung des Ansiedlungsprozesses durch das Büro Junker und Kruse seit dem Jahr 2007

- Ziel der aktuellen Untersuchung: **Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO in Rheine und Umlandkommunen**

- Untersuchung eines breiten Spektrumszentren- und nahversorgungsrelevanter **Branchen**:

- *Nahrungs- und Genussmittel*	- Sport und Freizeit
- *Gesundheit und Körperpflege*	- Wohneinrichtung
- Bücher / Schreibwaren	- Elektrohaushaltsgeräte
- Bekleidung / Wäsche	- Elektronik / Multimedia
- Schuhe / Lederwaren	- Medizinische und orthopädische Artikel
- Spielwaren / Hobbyartikel	- Uhren / Schmuck

Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Einzugsgebiet / Untersuchungsraum

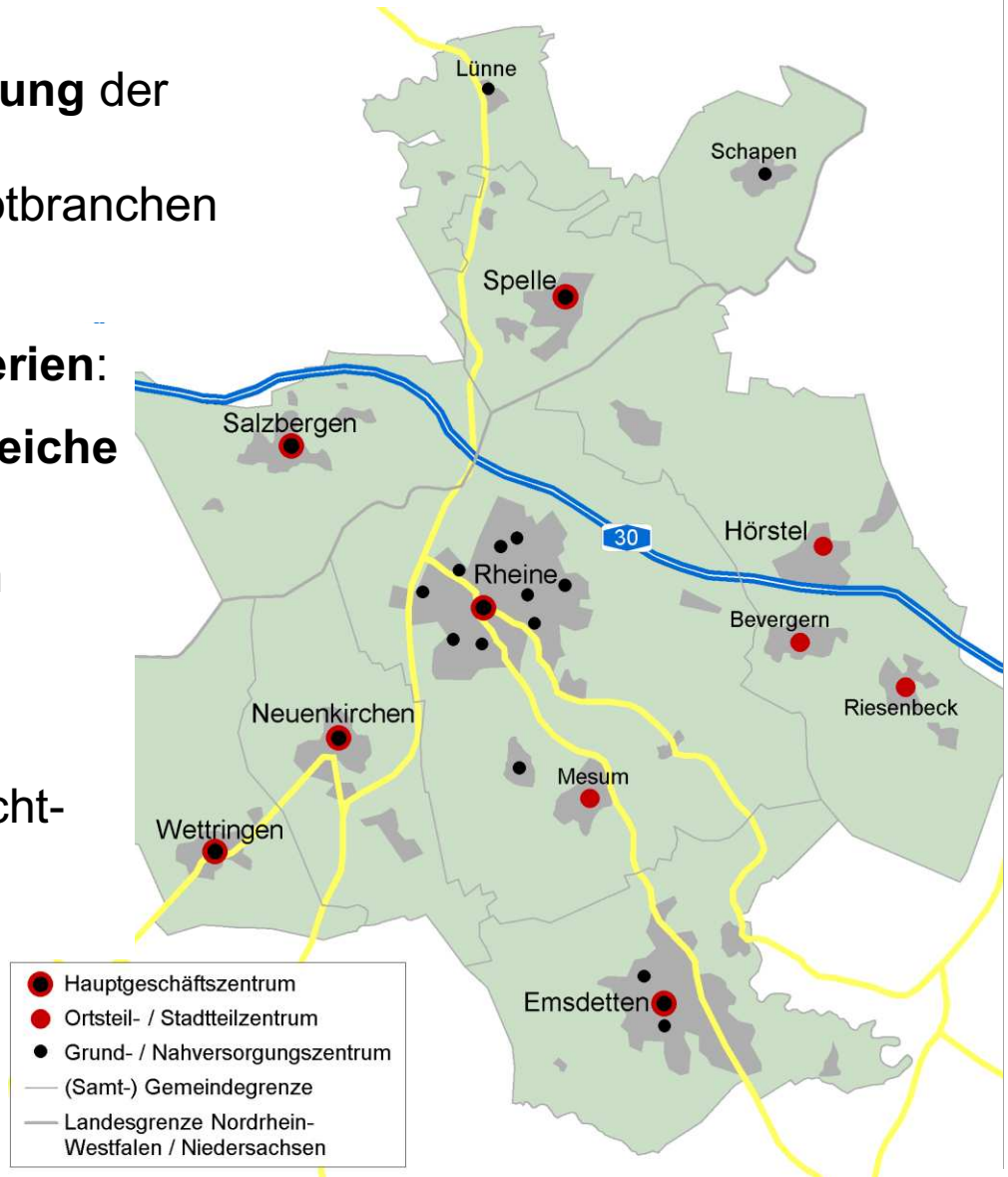
- Abgrenzung auf Basis des **Einzelhandelskonzeptes**
- **Kerneinzugsgebiet:** Stadt Rheine (ca. 77.000 Ew.)
- **Weiteres Einzugsgebiet:** Hörstel, Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen und Samtgemeinde Spelle (rd. 98.000 Einwohner)
- Annahmen zur **Umsatzherkunft** des Vorhabens (**Worst Case**): ca. 80 bis 100 % aus Untersuchungsraum

Quelle: Einzelhandelskonzept Rheine, S. 76, eigene Bearbeitung

Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Vorgehen

- **Sortimentsspezifische Erhebung** der Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptbranchen im Untersuchungsraum
- Differenzierung nach **Lagekriterien**:
  - **Zentrale Versorgungsbereiche**
    - Hauptgeschäftszentrum
    - Stadtteil- /Ortsteilzentrum
    - Grund- / Nahversorgungszentrum
  - Sonstige integrierte und nicht-integrierte Lagen
- Abbildung der **Nachfrageseite** auf Basis von Daten der IBH, Köln



Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Methodik

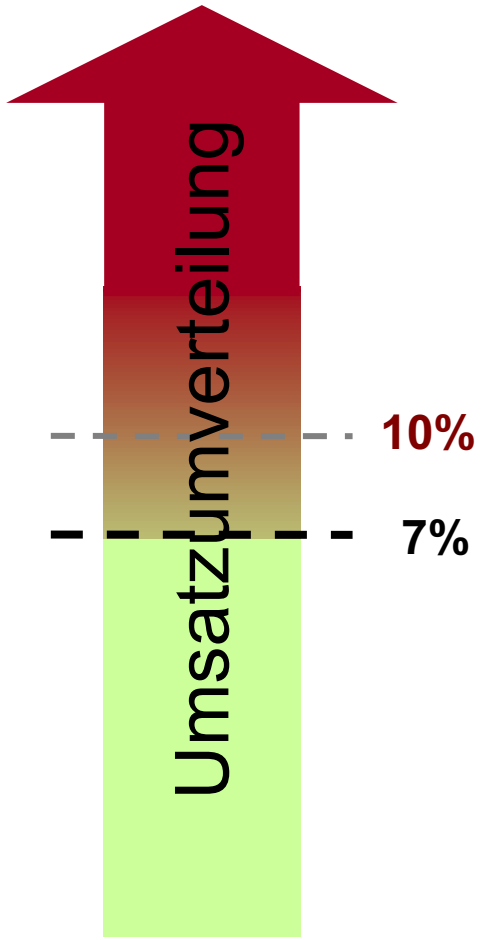
- Komplexes Modell zur Abbildung der branchenspezifischen **Umsatzumverteilungen** unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im Untersuchungsraum

- Rechtsprechung macht eine **„Worst-Case-Betrachtung“** erforderlich

- **Eingangsparameter des Gravitationsmodells:**
  - Umsatzprognose für das Vorhaben
  - Einzugsgebiet des Vorhabens (Annahmen zur Kunden- und Umsatzherkunft)
  - Nachfragesituation (Kaufkraftpotenzial)
  - Aktuelle Angebotssituation (Verkaufsflächen / Umsätze)
  - Raumüberwindungswiderstände (Distanz in Fahrtzeiten zwischen Angebotstandorten und Nachfragebereichen)
  - Einschätzung relevanter Konkurrenzstandorte (Attraktivität, ökonomische Leistungsfähigkeit)

Städtebaulich-strukturelle Auswirkungen?

- „Umschlagen“ wettbewerblicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen?
  - Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches
  - Beeinträchtigung der Grundversorgung der Bevölkerung
- „*Demarkationslinie*“ (10%) nicht als Zumutbarkeitsschwelle anwendbar, konkrete Angebotssituation im ZVB zu berücksichtigen, Werte deutlich über 10% können „verträglich“ sein, „unverträglich“ allerdings auch Werte darunter (verschiedene Urteile)



Städtebaulich-strukturelle Auswirkungen?

Analysekriterien

- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität / Atmosphäre
- Qualität der Läden und des Straßenraumes
- Handelsdichte
- Bedeutung „betroffener“ Betriebe
- Magnetbetriebe
- ggf. geplante Entwicklungen

Salzbergen Innenstadt

Emsdetten Innenstadt

Rheine Innenstadt

Rheine Mesum

Nahversorgungszentrum Lünne

Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!