

STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

eines geplanten Einkaufscenters in
der Innenstadt von Rheine



Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse

**eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine als
Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und
Versorgungsstrukturen

- Zusammenfassung der Ergebnisse -

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Juni 2011

Zusammenfassung / Fazit

Ausgangslage und Methodik

Bereits seit einigen Jahren ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Rheine in der Diskussion. Nunmehr hat sich dieses Vorhaben konkretisiert. Geplant ist eine Größenordnung von 12.000 m² Verkaufsfläche inkl. Bestandsumnutzung, jedoch zzgl. rd. 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter. Die vorliegende Vorhabenkonzeption sieht mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe vor. Es ist die gezielte Ansiedlung von Anbietern aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment geplant. Die branchenspezifischen Verkaufsflächen, die die Eingangswerte der vorliegenden Analyse bilden, sind in Tabelle 1 dargestellt. Sie basieren auf Investorenangaben, wobei teilweise Ausdifferenzierungen bzw. Anpassungen an die Branchensystematik von Junker und Kruse vorgenommen wurden. Es wurden hierbei jeweils bewusst hohe branchenspezifische Eingangswerte gewählt, die summarisch über der geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m² liegen. Diese einzelnen Branchen-Verkaufsflächen sind demnach nicht vollständig additiv zu sehen sondern zum Teil als mögliche Alternativbausteine.

Tabelle 1: Eingangswerte der Verträglichkeitsanalyse

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Herleitung
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	Angabe Investor (2.300 m ² Lebensmittel)
Blumen / Zoo	300	Eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit Blumenladen)
Gesundheit und Körperpflege	1.400	Angabe Investor (1.385 m ² Drogerie, Parfümerie, Apotheke)
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	Angabe Investor (800 m ² Bücher, 130 m ² Papeterie)
Bekleidung / Textilien	6.000	Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Schuhe / Lederwaren	1.350	Angabe Investor (1.350 m ² Schuhe)
GPK / Haushaltswaren	500	Eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt), ggf. eigenständige Einheit
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)
Sport und Freizeit	1.575	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Wohneinrichtungsartikel	600	Angaben Investor / eigene Annahmen (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Elektronik / Multimedia	1.500	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (80 m ² Telekommunikation; ggf. Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Medizinische und orthopädische Artikel	250	Angabe Investor
Uhren / Schmuck	200	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)

Quelle: Angaben des Investors und eigene Annahmen

Der Vorhabenstandort befindet sich weitestgehend, insbesondere was die wesentlichen Erschließungsbereiche angeht, in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß kommunalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen dieses Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der branchenspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung in Rheine und Umland auslösen wird. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Die Basis der durchgeführten Untersuchungen bilden neben verschiedenen Sekundärquellen (u. a. kommunale Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzahlen der IBH, Köln) eigene Primärerhebungen des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes in Rheine und Umland im März / April 2011.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in der Stadt Rheine

Das Mittelzentrum Rheine ist mit rd. 77.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Die Stadt verfügt bei einer gesamtstädtischen Zentralität von 1,29 über eine regionale Ausstrahlung, die sich zu einem erfreulich hohen Anteil über die Innenstadt entfaltet. Diese verfügt aktuell über knapp 70.000 m² Verkaufsfläche (davon fast 20.000 m² Möbel), auf der ein geschätztes Umsatzvolumen von ca. 217 Mio. Euro realisiert wird. Die Entwicklung der Rheinenser Innenstadt in den vergangenen Jahren ist bei teilweise positiven Impulsen v. a. in den Ergänzungslagen (insbesondere Ansiedlung Möbel Berning) im eigentlichen Kernbereich eher als stagnierend bis leicht negativ (Aufgabe des Warenhaus-Standortes Karstadt / Hertie) zu bewerten. Gleichzeitig wurden an anderen, v. a. innerstädtischen Standorten der Region verschiedene Einzelhandelsgroßprojekte realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung (u. a. Einkaufszentren Lookentor in Lingen (Ems), Ausbau des EOC in Ochtrup).

Die räumlich-funktionale Organisation des Hauptgeschäftszentrums Rheine ist durch einen vergleichsweise kompakten Kernbereich mit der Hauptlage Emsstraße und den angrenzenden Bereichen Kloster-, Herrensreiber- und Münsterstraße gekennzeichnet. Als Neben- und Ergänzungslagen fungieren ein durch Fachmärkte geprägter Bereich am Kardinal-Galen-Ring sowie das nördlich abgesetzte Ems-Einkaufszentrum mit einem vorwiegend discountorientierten Angebot.

Innerstädtische Verkaufsflächenpotenziale bestehen in Rheine v. a. in den Branchen Sport, Spielwaren / Hobby und Bürobedarf / Bücher. Die Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe weisen zwar nach wie vor vergleichsweise hohe Zentralitäten auf, jedoch sind der Rheinenser Innenstadt bezüglich der Größen der Ladenlokale zum Teil strukturelle Defizite zu attestieren. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen v. a. im Kernbereich des Zentrums steht einer Ansiedlung neuer „Labels“ bzw. namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment entgegen und behindert so eine Profilierung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums.

Entwicklungsperspektiven für das Hauptgeschäftszentrum Rheine

Vor dem skizzierten Hintergrund stellt der Vorhabenstandort im Bereich Emsstraße / Münsterstraße aus Gutachtersicht ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbausteine in Form eines Einkaufszentrums dar. Bei insgesamt bereits hoher Ausstrahlung und weitestgehend guter Angebotsausstattung der Innenstadt von Rheine wird eine gezielte Profilierung über die wichtigen innenstadtrelevanten Branchen empfohlen:

- Ergänzung der Betriebsstrukturen durch größere Einheiten u. a. in den Branchen Bekleidung und Schuhe in der Hauptlage
- Angebotsergänzungen in Branchen mit innerstädtischen Verkaufsflächenpotenzialen (v. a. Sport, Spielwaren, Bücher / Schreibwaren)
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Kernbereich der Innenstadt (bislang nur im Ergänzungsbereich vorhanden)

Entsprechende Ansiedlungen am Vorhabenstandort können die bestehenden Strukturen sinnvoll ergänzen und zu einer Stärkung des Zentrums insgesamt führen.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Die Stadt Rheine verfügt über ein regionales Einzugsgebiet, wobei ein Großteil der regionalen Kunden aus den direkten Umlandkommunen stammt. Vor diesem Hintergrund wurden als Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse neben der Stadt Rheine auch die Kommunen Emsdetten, Hörstel, Spelle (Samtgemeinde), Neuenkirchen, Salzbergen und Wettringen definiert. Aus diesem rd. 175.000 Einwohner umfassenden Raum stammen rd. 85 % der derzeitigen Kunden des Rheinenser Einzelhandels. Durch empirische Erhebungen wurden im Untersuchungsraum 225.000 m² projektrelevante Verkaufsfläche ermittelt, auf der geschätzte 829 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt liegt hierbei in der Stadt Rheine. Dem Umsatzvolumen gegenüber steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 746 Mio. Euro, was darauf deutet, dass der Untersuchungsraum per Saldo bereits einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erzielt. Auch im Sinne des rechtlich erforderlichen Worst-Case-Ansatzes wurde davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Vorhabenumsätze von – je nach Branche – 80 bis 100 % innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird.

Einschätzung der Vorhabenauswirkungen und Empfehlungen zur Dimensionierung

Für die ursprünglich untersuchte Vorhabendimensionierung wurden in einigen Branchen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen in einer Größenordnung ermittelt, für die eine städtebauliche Verträglichkeit nicht mehr sichergestellt wäre. Daher wurde für diese Branchen jeweils die verträgliche Maximaldimensionierung ermittelt. Für diese Dimensionierung wird eine Umsatzumverteilung von etwa 7 bis 8 % in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen nur in wenigen Ausnahmefällen, die ausschließlich die unmittelbar an Rheine angrenzenden Grundzentren betreffen, überschritten (Maximalwert 10 % der Branche Schuhe / Lederwaren im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen). Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen konnte jedoch durch vertiefende Analysen, die ab einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 % durchgeführt wurden, für alle Kommunen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auf Basis der Analyseergebnisse für den Untersuchungsraum lassen sich über Analogieschlüsse auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes wie z. B. Lingen (Ems) oder Nordhorn ausschließen.

In Rheine selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes

in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung / Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkrafteigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. Hierfür sind – neben der Einhaltung der nachfolgend (Tabelle 2) dargestellten Dimensionierung des Vorhabens – durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen, zu denen insbesondere zählen:

- Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen
- geeignete städtebauliche und architektonische Integration in die Stadtstruktur und Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen
- Sicherung, Ausbau und Aufwertung vorhandener Einzelhandelslagen; keine Verlagerungen struktureller Anbieter in das Einkaufszentrum

Eine grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens konstatiert werden, sofern man eine – partielle – Funktionseinschränkung untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abwägt. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des **§ 24a LEPro NRW** ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung (vgl. Tabelle 2) ebenfalls gegeben.

Insgesamt ist die **Obergrenze** für das Vorhaben auf eine Größe von maximal **14.000 m² Gesamtverkaufsfläche** festzusetzen, wobei innerhalb dieses Gesamtrahmens die folgenden Obergrenzen für die einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen des Vorhabens ermittelt wurden (Tabelle 2). Parallel zur Vorhabenrealisierung werden knapp 700 m² Verkaufsfläche der derzeit am Vorhabenstandort befindlichen Ladenlokale wegfallen (davon 500 m² genutzt), so dass der saldierte Zuwachs an Verkaufsfläche am Standort rd. 13.300 m² betragen wird.

Tabelle 2: Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Ems-Galerie (Poolbildung¹)

Gesamtrahmen	Branchenspezifische Maximalverkaufsflächen (m²)	
Obergrenze <u>insgesamt</u> : 14.000 m² VKF	Nahrungs- und Genussmittel	2.300
	Blumen / Zoo	300
	Gesundheit und Körperpflege	1.400
	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	800
	Bekleidung / Textilien	5.800 ²
	Schuhe / Lederwaren	1.100
	GPK / Haushaltswaren	500
	Spielwaren / Hobbyartikel	500
	Sport und Freizeit	800
	Wohneinrichtungsartikel	600
	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	400
	Elektronik / Multimedia	600
	Medizinische und orthopädische Artikel	250
	Uhren / Schmuck	200

¹ Die maximal möglichen Verkaufsflächen der einzelnen Bausteine überschreiten in der Summe die Gesamtobergrenze, was dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenstruktur ermöglicht, wobei die Obergrenze stets einzuhalten ist.

² unter Berücksichtigung des parallel wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o. g. Kennwerte