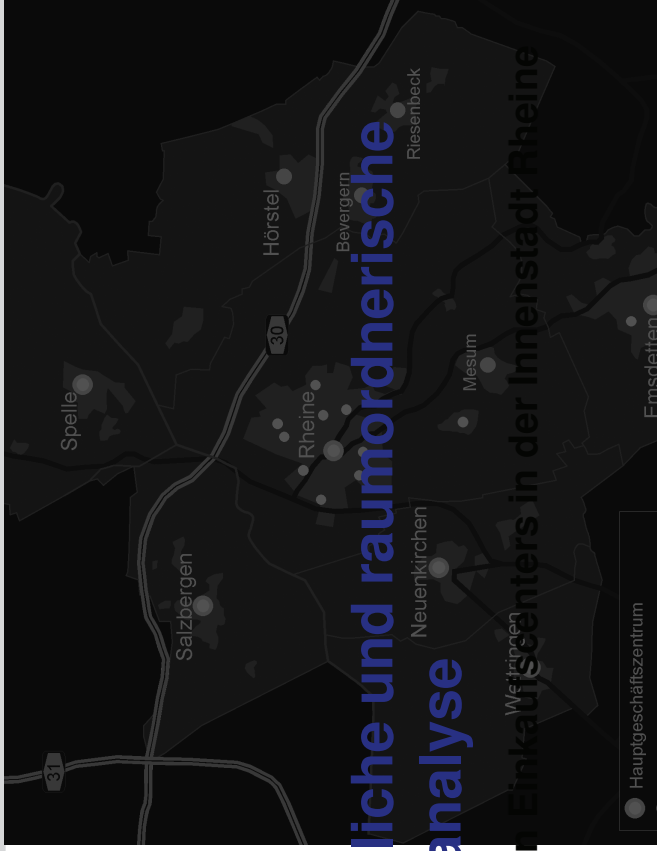


Städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt Rheine



Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"
am 21.06.2011

Junker und Kruse, Stadtforschung ☐ Planung

Stefan Kruse, Julia Hagemann

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

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse eines Einkaufszentrums in Rheine

Vorhaben „Ems-Galerie“ in Rheine

Gliederung

1. Ausgangssituation, Vorgehen und Grundlagen
2. Vorhaben
3. Standortprofil des Untersuchungsraums
4. Analyse der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Rheine
5. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und Empfehlungen zur Vorhabendimensionierung

Ausgangssituation, Vorgehen und Grundlagen

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 Spektrums zentren- und nahversorgungsrelevanter **Branchen**:

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Gesundheit und Körperpflege*
- Bücher / Schreibwaren
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren / Hobbyartikel

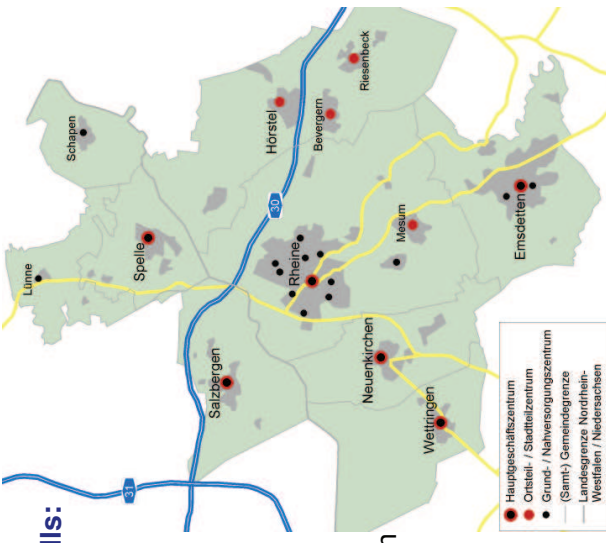
- Sport und Freizeit
- Haushaltswaren / Wohneinrichtung
- Elektrohaushaltsgeräte
- Elektronik / Multimedia
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren / Schmuck

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 Fahrzeiten zwischen Angebotstandorten und Nachfragebereichen)
- Einschätzung relevanter Konkurrenzstandorte (Attraktivität, ökonomische Leistungsfähigkeit)



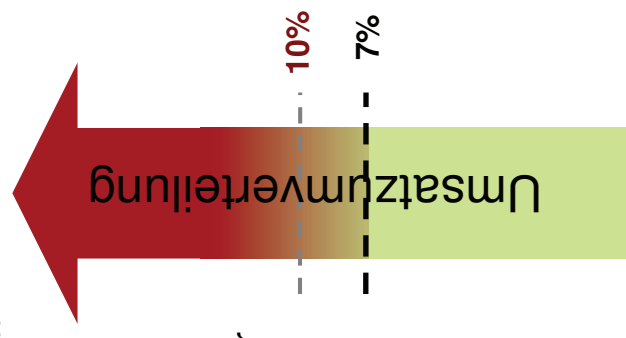
Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Städtebaulich-strukturelle Auswirkungen?

- „Umschlagen“ wettbewerblicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen?

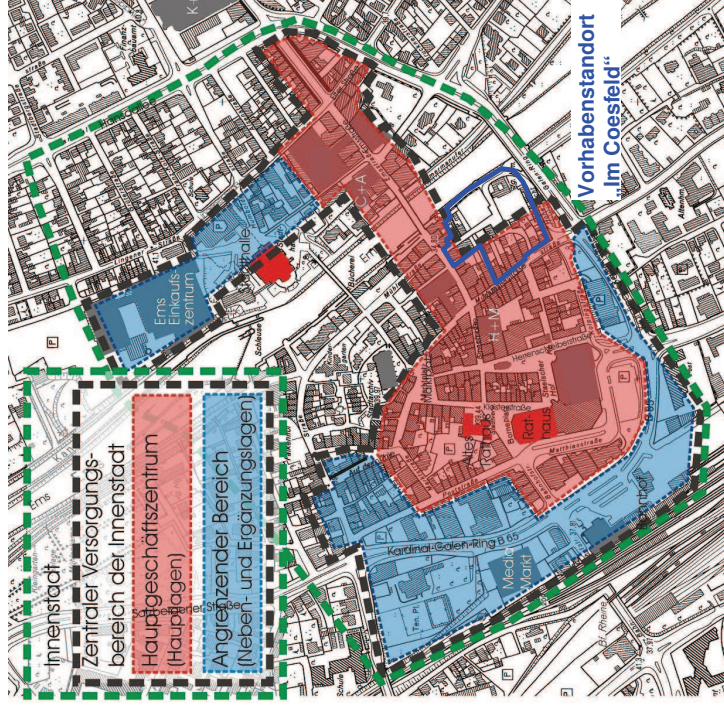
- Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches
- Beeinträchtigung der Grundversorgung der Bevölkerung

- „*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)



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

- Zentrale Lage im Hauptgeschäftszentrum von Rheine
- Erschließung über Emsstraße und Münsterstraße
- Grundstück bislang nicht vollständig Bestandteil der Abgrenzung des ZVB (Stand 2006); aber Erschließung maßgeblich
- Im Zuge der Realisierung Wegfall von sieben Ladenlokalen an der Münsterstraße; v. a. Bekleidung



Quelle: Junker und Kruse (2006: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine, S. 110; eigene Bearbeitung.

Eingangswerte - Maximale branchenspezifische Verkaufsflächen*

Branche	Verkaufsfläche (m²)	Branchen
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	Angabe Investor (2.300 m² Lebensmittel)
Blumen / Zoo	300	Eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt, ggf. eigenständige Einheit Blumenladen)
Gesundheit und Körperpflege	1.400	Angabe Investor (1.385 m² Drogerie, Parfümerie, Apotheke)
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	Angabe Investor (800 m² Bücher, 130 m² Papeterie)
Bekleidung / Wäsche	6.000	Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m² Textil inkl. Sport)
Schuhe / Lederwaren	1.350	Angabe Investor (1.350 m² Schuhe)
GPK / Haushaltswaren	500	Eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt), ggf. eigenständige Ladeneinheit
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)
Sport und Freizeit	1.575	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m² Textil inkl. Sport)
Wohnrichtungsartikel	600	Angaben Investor / eigene Annahmen (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt, ggf. eigenständige Einheit)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Elektronik / Multimedia	1.500	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (80 m² Telekommunikation; ggf. Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Medizinische und orthopädische Artikel	250	Angabe Investor
Uhren / Schmuck	200	Eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)

* Die branchenspezifischen Verkaufsflächen sind nicht vollständig additiv zu sehen!

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Maximalumsätze in den untersuchten Branchen

Branche / Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (m²)	Maximale Flächenproduktivität (Euro / m²)	Maximalumsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	5.200	12,0
Blumen / Zoo	300	2.000	0,6
Gesundheit und Körperpflege	1.400	5.800	8,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	4.600	4,3
Bekleidung / Wäsche	6.000	3.300	19,8 / 19,0*
Schuhe / Lederwaren	1.350	3.400	4,6
GPK / Haushaltswaren	500	2.500	1,3
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	3.300	3,3
Sport und Freizeit	1.575	3.300	5,2
Wohnrichtungsartikel	600	2.000	1,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	3.600	3,6
Elektronik / Multimedia	1.500	7.600	11,4
Medizinische und orthopädische Artikel	250	7.500	1,9
Uhren / Schmuck	200	8.000	1,6

* unter Anrechnung des parallel wegfallenden Umsatzes am Vorhabenstandort von geschätzten von 0,8 Mio. Euro

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Standortprofil des Untersuchungsraumes

Einwohner, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern und Kaufkraftvolumen in den Kommunen des Untersuchungsraumes

Kommune	Einwohner (gerundete Werte)	Einzelhandels- relevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandels- relevante Kaufkraft* (in Mio. Euro)
Rheine	77.400	95,9	324,7
Emsdetten	35.600	100,5	157,7
Hörstel	19.900	96,8	84,4
Neuenkirchen	13.900	97,2	59,0
Salzbergen	7.500	99,6	33,1
Spelle	12.900	94,9	53,3
Wettringen	7.900	96,0	33,3
Untersuchungsraum gesamt*	175.100	-	745,5

* Nur untersuchungsrelevante Branchen (siehe Folie 13); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: IBH, Köln 2011

Verkaufsflächen und Umsätze in den Kommunen des Untersuchungsraumes

Kommune	Verkaufsfläche* (in m²)	Umsatz* (in Mio. Euro)
Rheine	113.300	413,3
Emsdetten	47.200	169,4
Hörstel	16.400	64,0
Neuenkirchen	9.900	38,5
Salzbergen	10.300	37,5
Spelle	19.700	71,5
Wettringen	8.300	33,5
Untersuchungsraum gesamt*	225.100	827,7

* Nur untersuchungsrelevante Branchen (siehe Folie 13); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in der Stadt Rheine

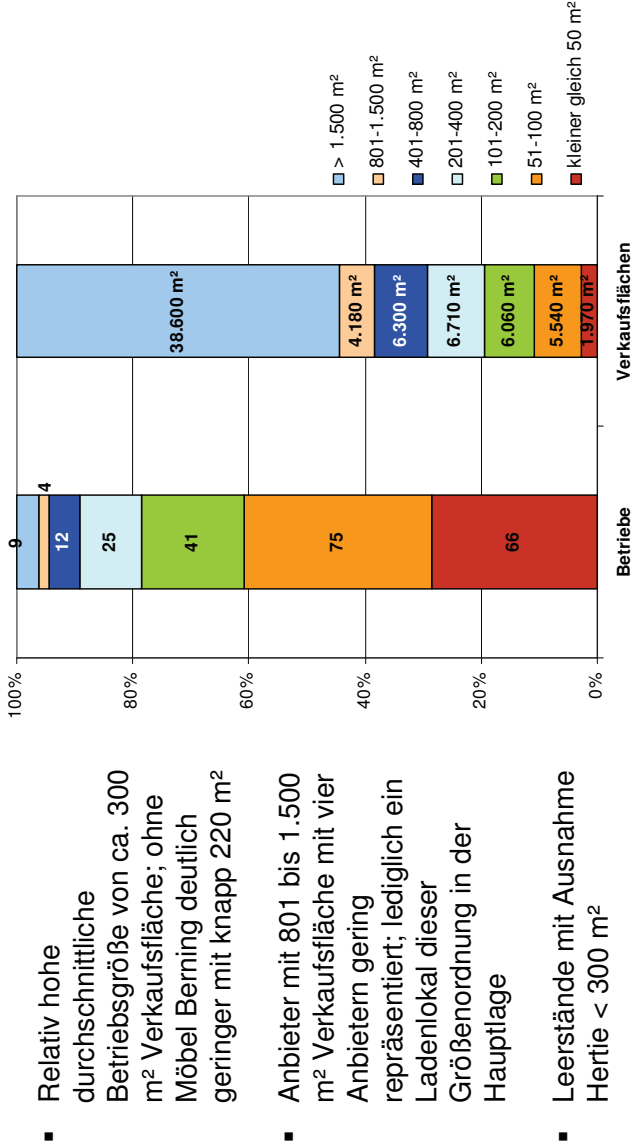
Kennwerte des Einzelhandels der Stadt Rheine

Warengruppe	Gesamtstadt				Innenstadt (ZVB)	
	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Verkaufs-fläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Zentralität	Verkaufs-fläche (m²)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	159,7	35.510	165,7	1,04	4.900	0,16
Blumen / Zoo	7,7	5.980	9,9	1,28	1.000	0,23
Gesundheit und Körperpflege	24,9	6.220	27,7	1,11	2.850	0,57
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	15,0	3.030	13,1	0,88	1.980	0,60
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	207,2	50.740	216,3	1,04	10.720	0,24
Bekleidung / Wäsche	32,8	25.290	73,6	2,24	22.120	2,00
Schuhe / Lederwaren	8,9	4.650	14,4	1,62	3.930	1,40
GPK / Haushaltswaren	4,6	4.760	8,6	1,87	2.330	0,98
Spielwaren / Hobbyartikel	8,2	2.460	7,3	0,89	930	0,35
Sport und Freizeit	6,6	5.690	14,2	2,14	650	0,31
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	61,1	42.850	118,1	1,93	29.970	1,43
Wohneinrichtung	8,6	8.820	13,9	1,61	2.390	0,50
Möbel	20,5	33.480	42,2	2,06	18.500	1,18
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10,7	3.720	11,9	1,11	1.500	0,58
Elektronik / Multimedia	28,0	4.900	38,1	1,36	3.990	1,14
Medizinische und orthopädische Artikel	5,5	1.310	8,1	1,47	690	0,88
Uhren / Schmuck	3,6	1.010	6,9	1,94	800	1,60
Baumarktsortimente	35,0	24.660	33,6	0,96	360	0,02
Gartenmarktsortimente	5,9	12.140	10,8	1,82	80	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	117,8	90.030	165,4	1,40	28.310	0,66
Sonstiges	3,0	530	1,5	0,51	360	0,37
Summe	389,2	184.160	501,4	1,29	69.360	0,56

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Innenstadt Rheine (ZVB) – Betriebsgrößen

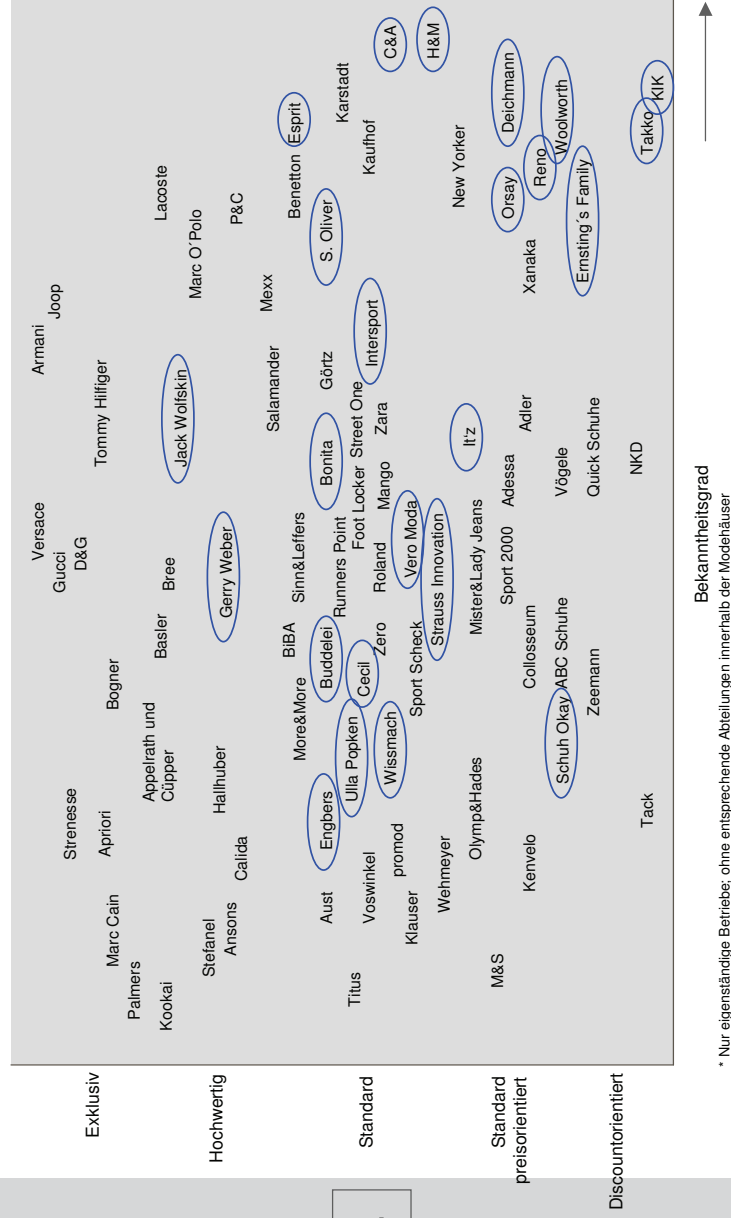


Quelle: Eigene Erhebungen

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Profilierung der Rheiner Innenstadt (ZVB) in den Leitbranchen Textil / Schuhe / Lederwaren – vorhandene Filialisten*



Städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse eines Einkaufszentrums in Rheine

Innenstadt Rheine – Entwicklungsperspektiven

- Bei bereits hoher Ausstrahlung und guter Angebotsausstattung der Innenstadt von Rheine gezielte Profilierung über die wichtigen innenstadtrelevanten Branchen:
 - Ergänzung der Betriebsstrukturen durch größere Einheiten u. a. in den Branchen Bekleidung und Schuhe in der Hauptlage
 - Angebotsergänzungen in Branchen mit innerstädtischen Verkaufspotenzialen (v. a. Sport, Spielwaren, Bücher / Schreibwaren)
 - Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für die Hauptlage
- Vorhabenstandort bietet grundsätzlich geeignete Flächenpotenziale für eine Angebotsergänzung in zentraler Lage

Einschätzung möglicher branchenspezifischer Auswirkungen und Empfehlungen zur Vorhabendimensionierung

Prozentuale Umsatzumverteilungen bei Maximaldimensionierung

Branche	Rheine				Umland		
	ZVB Innenstadt	SZ Mesum	Sonstige Zentren	Sonstige Lagen	HGZ Emsdetten	Sonstige Zentren	Sonstige Lagen
Nahrungs- und Genussmittel	9%	2%	8%	8%	<1%	2%	2%
Blumen / Zoo	7%	*	*	*	*	*	*
Gesundheit und Körperpflege	24%	8%	18%	18%	5%	7%	5%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	18%	*	*	*	8%	11%	*
Bekleidung / Wäsche	15%	11%	*	10%	8%	9%	*
Schuhe / Lederwaren	19%	*	*	*	9%	13%	*
GPK / Haushaltswaren	8%	*	*	*	*	*	*
Spielwaren / Hobbyartikel	37%	*	13%	*	16%	25%	20%
Sport und Freizeit	37%	*	30%	24%	16%	17%	6%
Wohnrichtungsartikel	6%	*	*	*	*	*	*
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	20%	*	11%	16%	9%	12%	*
Elektronik / Multimedia	20%	13%	16%	*	12%	14%	*
Medizinische und orthopädische Artikel	15%	*	*	10%	5%	*	*
Uhren / Schmuck	15%	*	*	*	*	*	*

* Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar; Quelle: Eigene Berechnungen

Empfohlene Reduzierungen

- Zur Gewährleistung der **regionalen Verträglichkeit** werden in folgenden Branchen Reduzierungen der ursprünglich untersuchten Verkaufsflächen für notwendig erachtet:
 - PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften (- 14 %)
 - Bekleidung / Wäsche (- 3 %)
 - Schuhe / Lederwaren (- 19 %)
 - Spielwaren / Hobbyartikel (- 50 %)
 - Sport und Freizeit (- 49 %)
- Elektronikbereich: Reduzierung um insgesamt mindestens 35 % notwendig; verbleibende Verkaufsflächen nicht ausreichend für Elektronikfachmarkt; Vorschlag: Reduzierung um ca. 60 % (nach wie vor ausreichend für Fachanbieter z. B. Computer, Telekommunikation)

5

Empfohlene Reduzierungen – Übersicht

Branche / Sortiment	Untersuchte Verkaufsfläche (m²)	Regional verträgliche Maximalverkaufsfläche (m²)
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	2.300
Blumen / Zoo	300	300
Gesundheit und Körperpflege	1.400	1.400
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	800
Bekleidung / Wäsche	6.000	5.800*
Schuhe / Lederwaren	1.350	1.100
GPK / Haushaltswaren	500	500
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	500
Sport und Freizeit	1.575	800
Wohnrichtungsartikel	600	600
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	400
Elektronik / Multimedia	1.500	600
Medizinische und orthopädische Artikel	250	250
Uhren / Schmuck	200	200

5

* unter Berücksichtigung des wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Prozentuale Umsatzumverteilungen bei reduzierter Dimensionierung

Branche	Rheine				Umland		
	ZVB Innenstadt	SZ Mesum	Sonstige Zentren	Sonstige Lagen	HGZ Emsdetten	Sonstige Zentren	Sonstige Lagen
Nahrungs- und Genussmittel	9%	2%	8%	8%	<1%	2%	2%
Blumen / Zoo	7%	*	*	*	*	*	*
Gesundheit und Körperpflege	24%	8%	18%	18%	5%	7%	5%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	15%	*	*	*	7%	8%	*
Bekleidung / Wäsche	15%	11%	*	9%	7%	9%	*
Schuhe / Lederwaren	15%	*	*	*	8%	10%	*
GPK / Haushaltswaren	8%	*	*	*	*	*	*
Spielwaren / Hobbyartikel	19%	*	*	*	*	*	10%
Sport und Freizeit	19%	*	*	12%	8%	8%	*
Wohneinrichtungsartikel	6%	*	*	*	*	*	*
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	8%	*	*	*	3%	5%	*
Elektronik / Multimedia	8%	*	6%	*	5%	6%	*
Medizinische und orthopädische Artikel	15%	*	*	10%	5%	*	*
Uhren / Schmuck	15%	*	*	*	*	*	*

* Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar; Quelle: Eigene Berechnungen

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Abschließende Bewertung / Empfehlungen (I)

- **Umsatzumverteilungen im Umland** überschreiten in Einzelfällen eine Umsatzumverteilung von 7 bis 8 %; **Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen jedoch in nicht zu erwarten**
- Innerhalb der Stadt **Rheine** höchste Umverteilungen in der Innenstadt selbst; darüber hinaus im Wesentlichen beschränkt auf die Branchen **Gesundheit und Körperpflege** sowie **Bekleidung / Wäsche**
- **Regional verträgliche, branchenspezifische Verkaufsflächen** summieren sich auf **rechnerisch 15.550 m², davon 2.300 m² Lebensmittel**
- Bei vorgesehener **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 14.000 m²** werden nicht alle Maximalverkaufsflächen ausgeschöpft; **Flexibilität in der Branchenzusammensetzung** für Betreiber **(Poolbildung)**
- Parallel Wegfall von mehreren Ladenlokalen an der Münsterstraße im Bereich des Vorhabenstandortes

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

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Abschließende Bewertung / Empfehlungen (II)

- **Positive** Auswirkungen der **Einkaufszenterentwicklung** an einem **geeigneten Standort** (Steigerung der Angebotsvielfalt, Stärkung der Hauptlage, Erhöhung von Kaufkraftenbindung und Ausstrahlung der Innenstadt, Zentralitätserhöhung) sind mit möglichen
- **negativen** Auswirkungen (Schwächung v. a. von innerstädtischen Randlagen, stärkere Zentralisierung des gesamtstädtischen Angebotes in den Branchen Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung zu Lasten anderer Zentren und Standorte) **abzuwägen**.
- Konkrete innerstädtische Auswirkungen hängen auch davon ab, inwiefern es gelingt, **ergänzende (Größen-)Strukturen** und **Angebote** zu schaffen (=> **Synergieeffekte**).

5

25

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

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Bewertung im Sinne des § 24a LEPro NRW (als Grundsatz)

- Lage des Vorhabenstandortes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Erschließung maßgeblich) ✓
- Perspektivische Vorhabenumsätze überschreiten die branchenspezifische lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt nicht ✓

5

26

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

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund