

Ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine – Modifizierung branchenspezifischer Obergrenzen

In der Stadt Rheine ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in einer Größenordnung von ca. 14.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Bestandsumnutzung) vorgesehen. Eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse wurde im Auftrag der Stadt Rheine erstellt und im Juni 2011 vorgelegt:

- Junker und Kruse (2011): Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine. Dortmund.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Begrenzungen der geplanten Verkaufsflächen in einzelnen Branchen als verträglich einzustufen ist.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch von Investorensseite zur Kompensation einer voraussichtlichen Reduzierung des geplanten Lebensmittelmarktes von etwa 2.300 auf 800 m² Verkaufsfläche – bei Beibehaltung der Gesamtdimensionierung des Vorhabens von 14.000 m² Verkaufsfläche – Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächenspielflächen in anderen Branchen ergeben. Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden untersucht, in welchen Branchen noch verträgliche Verkaufsflächenspielflächen bestehen. Dabei nicht einbezogen werden selbstverständlich die Branchen, für die im Rahmen der Wirkungsanalyse bereits die maximal verträglichen Dimensionierungen hergeleitet wurden (u. a. Bekleidung). Die Betrachtung konzentriert sich, in Abstimmung mit der Stadt Rheine, auf folgende Branchen:

- GPK / Haushaltswaren
- Wohneinrichtungsartikel
- Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten
- Elektronik / Multimedia
- Uhren / Schmuck

Für diese Branchen wurden auf Basis des existierenden Gravitationsmodells die zusätzlichen Verkaufsflächenspielflächen ermittelt, für die eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit noch gewährleistet ist (Tabelle 1):

Tabelle 1: Regional verträgliche, zusätzliche Verkaufsflächenspielflächen in den untersuchten Branchen

Branche	ursprüngliche Verkaufsfläche (m ²)	regional verträglicher Spielraum (m ²)	neue Verkaufsfläche (m ²)
GPK / Haushaltswaren	500	+ 200	700
Wohneinrichtungsartikel	600	+ 500	1.100
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	400	+ 400	800
Elektronik / Multimedia	600	+ 400	1.000
Uhren / Schmuck	200	-	200

Quelle: eigene Berechnungen

Insgesamt errechnet sich ein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum von rd. **1.500 m²**, durch den – im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden Flexibilitäten – die veränderten Rahmenbedingungen bezüglich des Lebensmittelmarktes rechnerisch grundsätzlich kompensiert werden könnten. Hierzu im Einzelnen:

Kein relevanter zusätzlicher Spielraum ergibt sich lediglich in der Branche **Uhren / Schmuck**. In den Branchen **GPK / Haushaltswaren** und **Wohneinrichtungsartikel** beläuft sich der zusätzliche Verkaufsflächenspielraum auf zusammen **rd. 700 m²**. Dabei wurden die regional maximal verträglichen Obergrenzen bewusst nicht vollständig ausgereizt; für diese Dimensionierung bewegen sich die Umsatzumverteilungen im Umland noch (knapp) unterhalb der monetären Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Maximale, prozentuale Umsatzumverteilungen für die modifizierten Dimensionierungen der untersuchten Branchen (Worst Case)

	GPK / Haushaltswaren	Wohneinrichtungsartikel	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektronik / Multimedia
ZVB Innenstadt Rheine	12%	12%	16%	13%
SZ Mesum	*	*	*	9%
sonstige Zentren in Rheine	*	*	*	max. 11%
sonstige Lagen in Rheine	*	max. 6%	max. 12%	*
ZVB Innenstadt Emsdetten	*	*	7%	8%
sonstige Zentren im Umland	*	*	max. 9%	max. 9%
sonstige Lagen im Umland	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Quelle: eigene Berechnungen

In den Branchen **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** würden hingegen aus den um insgesamt **rd. 800 m²** erhöhten Verkaufsflächen im Umland teilweise leicht erhöhte Umsatzumverteilungen von bis zu **9 %** resultieren, die jedoch jeweils noch als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden können. Hierzu im Einzelnen:

- Im **Hauptgeschäftszentrum Emsdetten** erreichen die Umsatzumverteilungen Werte von maximal **7 %** bzw. 0,2 Mio. Euro in der Branche **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten** und maximal **8 %** bzw. 0,4 Mio. Euro in der Branche **Elektronik / Multimedia**. Diese Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter (u. a. Expert Media Park, Elektro Elfrich, Licht + Design Döring) dieser Branchen. Die Anbieter weisen unterschiedliche Sortimentschwerpunkte auf und sind z. T. auch als Handwerksbetriebe profiliert. In Folge der leicht erhöhten Umsatzumverteilungen von maximal 7 bis 8 % ist ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen in Emsdetten in Anbetracht der insgesamt stabilen Strukturen und leistungsfähigen Anbieter nicht zu erwarten.
- In den **sonstigen Umlandkommunen** ergeben sich in folgenden Zentren nachweisbare Umsatzumverteilungen:
 - **Ortsteilzentrum Hörstel-Riesenbeck**: maximal **9 %** bzw. 0,4 Mio. Euro in der Branche **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten**. Bei einer **Zentralität** von **1,63** in

dieser Branche weist das Grundzentrum Hörstel in dieser Branche ein sehr umfangreiches Angebot auf, welches sich v. a. im Ortsteilzentrum Hörstel Riesenberg konzentriert (Hauptanbieter Beermann electroplus und Beermann Licht & Concept). Auch nach der Vorhabenrealisierung in Rheine wird die Zentralität der Gemeinde in dieser Branche bei knapp **1,5** liegen, was nach wie vor einen hohen Wert für das Grundzentrum darstellt. Vor allem der Hauptanbieter Beermann electroplus stellt sich als Bestandteil einer modernen Fachmarkttagglomeration mit großem, kostenlosem Parkraumangebot attraktiv und zukunftsfähig dar. Ein Erhalt, ggf. verbunden mit betrieblichen Anpassungsmaßnahmen, ist daher als realistisch einzustufen.

- **Hauptgeschäftszentrum Spelle:** Mit maximal **9 %** bzw. 0,1 Mio. Euro in der Branche **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten** und **9 %** bzw. 0,2 Mio. Euro in der Branche **Elektronik / Multimedia** liegen die Umsatzumverteilungen jeweils monetär nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Der Hauptanbieter in dem Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Spelle, Euronics Schulte an der Ringstraße, präsentiert sich insgesamt modern und zukunftsfähig (u. a. großes Parkplatzangebot, angeschlossene Werkstatt, räumliche Nähe zu weiteren Fachmärkten); eine Betriebsaufgabe ist insgesamt nicht als wahrscheinlich einzustufen. Die **Zentralitäten** werden nur geringfügig sinken, in der Branche Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten von **0,84** auf **0,76** und in der Branche Elektronik / Multimedia von **0,52** auf **0,48**; in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion sind dies insgesamt akzeptable Werte.
- **Hauptgeschäftszentrum Wettringen:** maximal **7 %** bzw. 0,2 Mio. Euro in der Branche **Elektronik / Multimedia**. Als Hauptanbieter fungiert der Fachanbieter EP Öhmann, der in einem modernen Ladenlokal mit rd. 400 m² Verkaufsfläche ansässig ist. Die **Zentralität** des kleinen Grundzentrums fällt mit **1,06** entsprechend hoch aus; durch die Vorhabenrealisierung würde sie auf einen nach wie vor sehr hohen Wert von **0,98** sinken. Insgesamt ist nicht mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen im Elektronikbereich in Wettringen zu rechnen.

Innerhalb der **Stadt Rheine** ergeben sich in den untersuchten Branchen durch die Modifizierung leicht erhöhte Umsatzumverteilungen von **12 bis 16 %** im **Hauptgeschäftszentrum** selbst. Darüber hinaus sind in der Branche **Elektronik / Multimedia** einzelne, in der Zentrenhierarchie nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Diese belaufen sich auf bis zu 9 % im Stadtteilzentrum Mesum sowie auf bis zu 11 % im Grundversorgungszentrum Basilika. In den nicht zentralen Lagen der Stadt Rheine werden Umsatzumverteilungen von maximal 12 % prognostiziert. Diese Auswirkungen unterliegen jeweils der kommunalen Abwägung mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung.

Junker und Kruse

Dortmund, 25. November 2011