

Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine

Die Stadt Emsdetten hat gegenüber der Stadt Rheine bzw. dem Büro Junker und Kruse zu bedenken gegeben, dass die von Junker und Kruse im Frühjahr 2011 erhobenen und in die Wirkungsanalyse eingestellten, **branchenspezifischen Verkaufsflächen** in der Innenstadt von Emsdetten zwar (weitestgehend) in der Summe, nicht jedoch branchenspezifisch mit den Ergebnissen einer aktuellen Verkaufsflächenenerhebung durch die Stadt Emsdetten selbst im Juli 2011 übereinstimmen. Zudem werden von der Stadt Emsdetten die von Junker und Kruse für den Einzelhandelsbestand im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten angesetzten, durchschnittlichen **Flächenproduktivitäten** in den Branchen **Spielwaren / Hobbyartikel** und **Sport und Freizeit** in ihrer Höhe kritisch hinterfragt, da sie nach den Berechnungen der Stadt Emsdetten mit „3.666 Euro / m²“ bzw. 3.444 Euro / m²“ höher als die für das Vorhaben angesetzten Flächenproduktivitäten in diesen Sortimentsgruppen liegen würden.

Daraufhin wurde das Büro Junker und Kruse damit beauftragt, zum einen zu den kritisierten Flächenproduktivitäten Stellung zu beziehen sowie zum anderen eine alternative Auswirkungsrechnung für das Hauptgeschäftszentrum Emsdetten unter Verwendung der von der Stadt Emsdetten erhobenen Verkaufsflächen durchzuführen, um bewerten zu können, ob sich die Diskrepanzen in relevanter Weise auf das Ergebnis auswirken würden. Es ist ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, die Verkaufsflächenzahlen der Stadt Emsdetten und die bestehenden Diskrepanzen zu den Zahlen von Junker und Kruse zu bewerten oder hinterfragen.

1. Flächenproduktivitäten

Die Stadt Emsdetten hat die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten auf Basis der gerundeten Verkaufsflächen- und Umsatzangaben in der Auswirkungsanalyse errechnet. Gerade für Branchen mit vergleichsweise geringem Angebot sind Rückschlüsse auf die konkret angesetzten Flächenproduktivitäten auf dieser Basis jedoch nicht möglich, da die Rundungen hier erheblich verfälschend wirken können. Beispiel: In der Branche Spielwaren wurde von Junker und Kruse eine Verkaufsfläche von exakt 341 m² (gerundet 300 m²) erhoben, auf der ein Umsatzvolumen von geschätzten 1,1 Mio. Euro generiert wird (vgl. Tabelle 1). Unter Verwendung der gerundeten Zahlen errechnet sich eine Flächenproduktivität von 3.667 Euro / m², die erheblich über der von Junker tatsächlich angesetzten durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 3.200 Euro / m² liegt. Ähnliches gilt für die Branche Sport und Freizeit, in der von Junker und Kruse eine durchschnittliche Flächenproduktivität im Hauptgeschäftszentrum von ca. 3.300 Euro / m² angesetzt wurde. Beide Flächenproduktivitäten liegen somit nicht über den für das Vorhaben angesetzten. Die Tatsache, dass sie jedoch vergleichsweise hoch ausfallen, ist auf das Vorherrschen kleinteiliger Facheinzelhandelsstrukturen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten in diesen Branchen zurückzuführen.

Selbst wenn man die Flächenproduktivität hier jeweils verringern würde, würde dies für die Branche Spielwaren keinerlei Auswirkungen auf das Ergebnis der Berechnungen haben, da die monetären Umsatzumverteilungen, die hier ohnehin unterhalb der monetären Nachweisbarkeitsgrenze liegen, dadurch nur noch weiter sinken würden. In der Branche Sport und Freizeit

wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen ergänzend simuliert, wie sich eine geringere Flächenproduktivität auf das Ergebnis auswirken würde.

2. Alternativberechnung auf Basis der Verkaufsflächenangaben der Stadt Emsdetten

Im Rahmen der vorliegenden Alternativberechnung wurden zunächst die von Junker und Kruse erhobenen Verkaufsflächen zu den von der Stadt Emsdetten erhobenen in Relation gesetzt. In einem nächsten Schritt wurden die für den Einzelhandelsbestand in Emsdetten im Rahmen der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse ermittelten Umsätze näherungsweise anhand der Relationen der Verkaufsflächenzahlen zueinander hoch- bzw. runtergerechnet (Tabelle 1). Der auf diese Weise modifizierte Umsatz gemäß Tabelle 1 wurde in das bestehende und ansonsten unveränderte Gravitationsmodell¹ eingestellt. Für die Stadt Emsdetten resultieren hieraus die in Tabelle 2 dargestellten Umsatzumverteilungen. Sie sind den Umsatzumverteilungen gemäß der Wirkungsanalyse gegenübergestellt und werden in ihren Veränderungen kurz kommentiert:

¹ Hierzu sei vertiefend auf die Wirkungsanalyse verwiesen.

Tabelle 1: Modifizierung der Verkaufsflächen und Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten

Teilbranche	Verkaufsfläche Junker und Kruse gemäß Wirkungsanalyse (ungerundet in m²)	Umsatz Junker und Kruse gemäß Wirkungsanalyse (Mio. Euro)	Verkaufsfläche Stadt Emsdetten (ungerundet in m²)	Relation zu den Verkaufsflächen von Junker und Kruse	Modifizierter Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	4.805	24,5	5.194	+ 8%	26,5
Blumen / Zoo	461	1,0	490	+ 6%	1,0
Gesundheit und Körperpflege	1.676	8,1	1.740	+ 4%	8,4
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	898	4,0	931	+ 4%	4,1
Bekleidung / Textilien	9.113	24,5	7.320	- 20%	19,7
Schuhe / Lederwaren	1.533	4,7	1.075	- 30%	3,3
GPK / Haushaltswaren	769	1,5	1.548	+ 101%	3,0
Spielwaren / Hobbyartikel	341	1,1	446	+ 31%	1,4
Sport und Freizeit	937	3,1	725	-23%	2,4 (2,2) ¹
Wohneinrichtungsartikel	815	1,5	677	-17%	1,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	960	3,0	1.272	+ 33%	4,0
Elektro / Multimedia	714	5,0	1.046	+ 46%	7,3
Medizinische und orthopädische Artikel	741	5,0	755	+ 2%	5,1
Uhren / Schmuck	212	1,5	450	+ 112%	3,3
Summe²	23.975	88,5	23.669	-	90,7

¹ unter Zugrundelegung einer zudem durchschnittlich um ca. 10 % reduzierten Flächenproduktivität von etwa 3.000 Euro / m²

² nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 2: Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten gemäß Wirkungsanalyse sowie als Ergebnis der Alternativberechnung mit modifizierten Umsätzen

Teilbranche	Umsatzumverteilungen gemäß Wirkungsanalyse		Umsatzumverteilungen gemäß Alternativberechnung		Kommentierung der Veränderung
	anteilig	monetär in Mio. Euro	anteilig	monetär in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	<1%	0,1	<1%	0,1	Ergebnis identisch
Blumen / Zoo	*	*	*	*	Ergebnis identisch
Gesundheit und Körperpflege	5%	0,4	5%	0,4	Ergebnis identisch
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	7%	0,3	7%	0,3	Ergebnis identisch
Bekleidung / Textilien	7%	1,8	8%	1,6	Umsatzumverteilung prozentual minimal erhöht (8 statt 7 %)
Schuhe / Lederwaren	8%	0,4	9%	0,3	Umsatzumverteilung prozentual minimal erhöht (9 statt 8 %)
GPK / Haushaltswaren	*	*	4%	0,1	Umsatzumverteilung durch höheres Bestandsvolumen jetzt in nachweisbarem Bereich; aber prozentual wie monetär sehr gering und als unproblematisch zu bewerten
Spielwaren / Hobbyartikel	*	*	*	*	Ergebnis identisch
Sport und Freizeit	8%	0,3	9% (9%) ¹	0,2 (0,2) ¹	Umsatzumverteilung prozentual minimal erhöht (9 statt 8 %)
Wohneinrichtungsartikel	*	*	*	*	Ergebnis identisch
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3%	0,1	3%	0,1	Ergebnis identisch
Elektro / Multimedia	5%	0,2	4%	0,3	Umsatzumverteilung prozentual minimal verringert
Medizinische und orthopädische Artikel	5%	0,2	4%	0,2	Umsatzumverteilung prozentual minimal verringert
Uhren / Schmuck	*	*	5%	0,2	Umsatzumverteilung durch höheres Bestandsvolumen jetzt in nachweisbarem Bereich; aber prozentual wie monetär sehr gering und als unproblematisch zu bewerten

¹ unter Zugrundelegung einer zudem durchschnittlich um ca. 10 % reduzierten Flächenproduktivität von etwa 3.000 Euro / m²

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abschließende Bewertung

In der Hälfte der Branchen ergibt sich unter Verwendung der Verkaufsflächenangaben der Stadt Emsdetten keine Veränderung des Ergebnisses der Umsatzumverteilungsberechnung. In zwei Branchen (Elektro / Multimedia, Medizinische und orthopädische Artikel) resultiert eine leichte Reduzierung der prozentualen Umsatzumverteilungen in Folge eines höheren Bestandsvolumens. In zwei weiteren Branchen (GPK / Haushaltswaren, Uhren / Schmuck) steigt die monetäre Umsatzumverteilung durch ein höheres Bestandsvolumen in einen nachweisbaren Bereich von mindestens 0,1 Mio. Euro. Prozentual stellen sich die Umsatzumverteilungen mit 4 bzw. 5 % jedoch in beiden Branchen absolut unproblematisch dar.

Eine leichte Erhöhung der Umsatzumverteilungen auf 8 bzw. 9 % errechnet sich unter Verwendung der (hier jeweils geringeren) Verkaufsflächenangaben der Stadt Emsdetten für die Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit. Unter Zugrundelegung nicht nur einer reduzierten Verkaufsfläche, sondern zusätzlich einer reduzierten Flächenproduktivität in der Branche Sport und Freizeit steigt die Umsatzumverteilung hier ebenfalls auf maximal 9 %. Wenngleich sich die Umsatzumverteilungen in den drei betreffenden Branchen jeweils auf einem höheren Niveau bewegen, so fällt der Anstieg gegenüber den im Rahmen der Wirkungsanalyse errechneten und einer städtebaulichen Bewertung unterzogenen Umsatzumverteilungen mit jeweils einem Prozentpunkt so gering aus, dass sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auch auf die modifizierten Berechnungsergebnisse übertragen lassen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten ist somit auch unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Alternativberechnung nicht anzunehmen.

Junker und Kruse

Dortmund, 2. September 2011