

Vorlage Nr. 314/12/2

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 h,**
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- IV. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- V. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"						Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann	
	Abstimmungsergebnis								
TOP	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:	
Rat der Stadt Rheine						Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
	Abstimmungsergebnis								
TOP	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:	

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				

Ja Nein

durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt

sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Vorbemerkung:

Bei einzelnen Abwägungsvorschlägen sind bei der Erstellung der Vorlagen 314/12 und 314/1 Textstellen enthalten, die einer Klarstellung/Überarbeitung bedürfen. Zur Vereinfachung des Abwägungsvorganges sind nachfolgend sowohl die Stellungnahme als auch die Abwägungsvorschläge aufgenommen worden. Die gegenüber den bisher übermittelten Versionen geänderten Textstellen sind durch eine Unterstreichung und kursiven Druck kenntlich gemacht bzw. Textstellen, die überflüssig sind, sind doppelt durchgestrichen.

Es wird gebeten, entsprechend den Ordnungsnummern, die Stellungnahmen auszutauschen.

II. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**1.116 Rechtsanwältin Beckmann & Abshoff, Postfach 60 01 64,
44841 Bochum, für Eigentümer x , Emsstraße x;**

Stellungnahme vom 30. 07. 2012

Inhalt:

„Namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten erheben wir zum BPI-E folgende Anregungen/Bedenken.

Dabei sehen wir durchaus, dass sich in der Entwurfsbegründung an der einen oder anderen Stelle der Versuch der Stadt Rheine wiederfindet, auf unsere bisherigen Bedenken und Anregungen einzugehen.

Dennoch verbleibt es bei unseren bisherigen Anregungen/Bedenken, dies gilt umso mehr, als der abschließende Planfeststellungsbeschluss noch nicht gefasst ist.

Dabei wollen wir zur Vereinfachung die bisherige Nummerierung beibehalten; ergänzt um eine Vorbemerkung und weitere Ziffern.

Vorbemerkung:

Entgegen der auf S. 5 der PI-Begründung vorgetragenen Ansicht der Stadt Rheine wird durch diesen BPI-E gerade nicht der Stadtteil „einer ganzheitlichen Lösung“ zugeführt.

Dies betrifft zum einen unseren Mandanten GIV/XXX; zusätzlich auch aber unsere Mandantschaft XXX/GbR; wie aus dem verkleinerten Geltungsbereich des BPI-E leicht zu erkennen ist.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es auch Planbetroffene außerhalb des Plangebietes geben kann; wie im vorliegenden Falle. Deren Interessen sind selbstverständlich zu beachten/berücksichtigen, auch wenn sie (nun) außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches liegen.

Im Einzelnen:

Ziff. 1

Hier verbleibt es bei unseren Anregungen/Bedenken zum Eingangsbereich vom 11. Aug. 2011

Ziff. 2

Trotz der Ausführungen auf S. 27 und 28 der PI-Begründung ist die Planung, wenn sie in dieser Weise durchgeführt wird, suboptimal. Dieser Mangel kann durch eine Baugrenze und Baulinie nicht behoben werden.

Dies gilt in gleichem Maße für die Belichtung, etc.

Ziff. 3

Auch diese Monita wiederholen wir. Es darf noch einmal darauf hingewiesen werden, dass unser Mandant beabsichtigt, sein Gewerbe zur Straße „Im Coesfeld“ zu erweitern.

Des Weiteren ist die bereits angesprochene öffentliche Fläche offen zu halten; wie gefordert. Daran haben wir weiterhin erhebliche Zweifel.

Wir verbleiben trotz ihrer Hinweise dabei, dass sicherzustellen ist, dass der Eingangsbereich der „Ems-Galerie“ keine negative Aktionsfläche wird. Dies kann entgegen Ihren Ausführungen sehr wohl sichergestellt werden.

Ziff. 4

Hier ist es weiterhin so, dass eine III-geschossige Bebauung dem Mandanten bzw. der vorhandenen Wohnnutzung „Licht, Luft und Sonne“ nimmt.

Es wird dazu in der Planbegründung häufig davon gesprochen, dass „gesunde Wohnverhältnisse“ gesichert sein müssen. Dies gilt – wie ausgeführt - selbstverständlich ebenso für die Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes.

Es wird weiter erwartet und eingefordert, dass die zu errichtenden baulichen Anlagen den Abstand sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe einhalten.

Die Stadtverordneten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ein durchaus anerkannter planungsrechtlicher Grundsatz ist, dass „man zwar vieles erlauben kann, aber nicht muss“.

Anders gewendet: Auch einem Investor müssen die Grenzen seines Handelns klar aufgezeigt werden. Im Schriftsatz vom 11. August hatten wir dies so ausgedrückt:

„Es ist keineswegs gottgegeben, immer die zulässigen Richtwerte auszuschöpfen.“

Es ist kein erneutes Lärmgutachten/Emissionsgutachten in Auftrag gegeben worden, trotz der vorgebrachten Bedenken.

Zwar mag es so sein, dass nun das sog. „Cabrio-Dach“ entfallen soll, dennoch wird das Dach der „Ems-Galerie“ mit Öffnungen versehen sein. Es wird noch einmal um eine erneute Begutachtung/Überprüfung insbesondere zum Grundstück unseres Mandanten hin gebeten; vgl. auch unsere Ziff. 7

Es kann nicht richtig sein, auf ein zukünftiges „Baugenehmigungsverfahren“ zu verweisen.

Ziff. 5

Wir bleiben dabei, dass die Höhe über NN mit „50“ viel zu hoch ist; jedenfalls im SO 2-Gebiet. Es erschließt sich uns nicht, dass – wie auf S. 24 ausgeführt – „eine mindestens dreigeschossige Bauweise erforderlich ist.“

Auch ist eine Überschreitung mit Nebenaufbauten unzulässig.

Ziff. 6

Es verbleibt hierzu bei unseren Anregungen und Bedenken; insbesondere zur Systemgastronomie

Ziff. 7

Die angegebenen Lärmwerte können in keiner Weise überzeugen; zum einen nicht mit Blick auf die zukünftige Gastronomie. Veranstaltungsebene, etc. zu Ems hin; zum anderen nicht mit Blick auf den Betrieb in der „Ems-Galerie“ selbst (siehe oben u.a. Ziff4).

Ziff 8

Hier verstärken sich unsere Bedenken in inhaltlicher und rechtlicher Hinsicht. Es springt ins Auge, dass die Begründung für die Reduzierung des Hochwasserschutzes nicht überzeugen kann; selbst wenn dies gastronomisch zur Ems hin attraktiv erscheint. Dies geht zu Lasten der Sicherheit vom Hochwasser Betroffenen.

In rechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass für die Grundstücke, die aus dem Plangebiet herausfallen, nun die alte Sach- und Rechtslage auflebt. Dies wird bestärkt durch ihre eigenen Feststellungen auf S. 4 der Pl.-Begründung.

Ziff. 9

Wir verweisen auf die bisherigen Ausführungen und die Notwendigkeit der Sicherung.

Ziff. 10 neu

Wir greifen den Gedanken der von der Stadt Rheine in den Vordergrund gestellten „ganzheitlichen Lösung“ auf.

Dem wird der BPI-E in keiner Weise gerecht. Dazu nehmen wir Bezug auf unsere Ausführungen für unsere Mandanten XXX/GbR. Es kann nicht richtig sein, sich darauf zu beschränken, der Investor sie nicht Eigentümer anderer planbetroffener Grundstücke geworden; also bleiben diese bei einer sachgerechten Plan- und Interessenabwägung außen vor; wörtlich: „Hat sich die Gemeinde entschlossen, es dabei ... zu belassen:“

Ziff. 11 neu

Wir haben erhebliche Bedenken, zum jetzigen Zeitpunkt die Bauleitplanung zu forcieren, liegt doch bei der BR Münster die überregionale Planung zum EZH zum Zwecke der Entscheidungsfindung aus.

Ziff. 12 neu

U-E. wird die angenommene Gesamtverkaufsfläche schon rechnerisch nach den eigenen Unterlagen des BPI-E überschritten.

Zur Vermeidung von Missverständnissen:

Unser Schreiben vom 11. August 2011 ist in Anlage und Ablichtung noch einmal beigelegt. Darauf wird vollinhaltlich Bezug genommen. Diese Anregungen und Bedenken werden hiermit wiederholt.

Wir dürfen Sie bitten, uns den Eingang schriftlich zu bestätigen.“

Ergänzende Stellungnahme vom 24. 08. 2012

Inhalt:

*„vertiefend und ergänzend wiesen wir auf folgendes hin:
Wie im Normenkontrollverfahren zum BPl „Bote-Veit“ bereits hervorgehoben und
von der Stadt Rheine anerkannt, geht es um „eine ganzheitliche Lösung“.*

*Dann aber hätte die Stadt Rheine die Entwicklung der Rheiner Innenstadt nicht
zwei künstlich getrennte BPls aufteilen dürfen; zumal die Voraussetzungen für
ein vereinfachtes Verfahren für das Gelände „Bote-Veit“ nicht vorlagen/-liegen.*

Darüber hinaus:

Ziff. 13 neu:

*Die angenommene Gesamtverkaufsfläche wird schon rechnerisch nach den eige-
nen Unterlagen des BPl-E überschritten. Diese Überschreitung geht zu Lasten
unseres Mandanten bzw. der anderen Gewebetreibenden.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Meinung der Rechtsanwälte versucht
worden ist, in der Begründung auf die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.
1 BauGB vorgetragene Anregungen einzugehen.

Zur Vorbemerkung:

Die Kritik in der Vorbemerkung der Stellungnahme, dass das Quartier nicht einer
„ganzheitlichen Lösung“ zugeführt wurde, ist nicht berechtigt.

Die Stadt Rheine hat auch erwogen, es im Bereich Im Coesfeld/Katthagen ins-
gesamt bei der Festsetzung eines MK-Gebietes zu belassen und lediglich durch
eine Überplanung der Straße Hohe Lucht sowie durch eine Teilüberplanung der
Straßen Im Coesfeld und Katthagen sowie einer Umwandlung der Gemeindebe-
darfsfläche des Niermann-Hauses in ein MK-Gebiet die bauplanerischen Voraus-
setzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Damit hätte die
seit 1976 für dieses Quartier sowie die übrigen Innenstadtbereiche westlich der
Münsterstraße und nördlich der Emsstraße auch hier weiterhin Geltung gehabt.

Die Stadt Rheine hat sich aber schließlich dafür entschieden, ein Sondergebiet
festzusetzen, um im Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegren-
zungen festsetzen zu können, um die kommunale und interkommunale Verträ-
glichkeit des Einkaufszentrums sicherstellen zu können. Ein derartiger Steue-
rungsbedarf ist – jedenfalls derzeit – für die übrigen Grundstücke östlich der
Münsterstraße und südlich der Emsstraße nicht gegeben, weil sich deren Einbe-
ziehung in das Einkaufszentrum aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse
und Nutzungswünsche nicht abzeichnet. **Die Stadt Rheine** hat sich daher dafür
entschieden, es hinsichtlich der nicht in das Sondergebiet einbezogenen
Grundstücke bei den wohl abgewogenen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen
(MK-Gebiet) zu belassen. Damit bleiben diese Grundstücke in ihrem bisherigen
Umfang baurechtlich nutzbar.

Bei dieser Entscheidung hat sich **die Stadt Rheine** auch davon leiten lassen, dass insoweit keine Entschädigungsansprüche entstehen und im Eckbereich von Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen das Ergebnis eines Umlegungsverfahrens nicht angetastet wird. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen im Grenzbe-
reich zwischen Sondergebiet und MK-Gebiet ist sowohl hinsichtlich der jetzt vor-
handenen Bebauung als auch der Ausnutzbarkeit nach den Festsetzungen im MK-
Gebiet ermittelt und überprüft worden. Sowohl die überbaubaren Flächen als
auch die Höhenentwicklung sind städtebaulich verträglich.

Der Geltungsbereich der Planänderung durfte daher auf die Grundstücke redu-
ziert werden, die auf Grund der Einigung zwischen dem Investor und den Grund-
stückseigentümern zur Verfügung stehen. Die vorstehenden Gutachten beziehen
sich ebenfalls nur auf diese Fläche (z.B. Verkaufsflächenbegrenzung für das Ein-
kaufszentrum).

Die Realisierung des Einkaufszentrums bildet den Hauptbaustein zur Entwicklung
des Quartiers Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer/Hohe Lucht, von dem auch
die angrenzenden Grundstücke auf Grund der Lageverbesserung profitieren kön-
nen. So wird z.B. das Grundstück des Mandanten zukünftig an einem Hauptein-
gang zu einem Einkaufszentrum mit 14.000 m² Verkaufsfläche liegen, was in
Sinne einer Kundenfrequenzerhöhung einen deutlichen Lagevorteil bewirkt.

Die Auswirkungen (Lärm, Abstandsflächen etc.) des geplanten Einkaufszentrums
auf die benachbarten Grundstücke sind im notwendigen Umfang bei der Planung
berücksichtigt. Die Interessen dieser Planbetroffenen finden Eingang in die Pla-
nung, auch wenn deren Grundstücke räumlich außerhalb des Gebietes liegen.
(Z.B. wird auf die zukünftige Erschließungssituation von Grundstücken detailliert
in der Begründung eingegangen.).

Zu Ziff. 1 - 3 **Die Stadt Rheine** ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die
Festsetzung des Sondergebietes und die Einbeziehung der Straße Hohe Lucht
sowie durch die Teileinziehung der Straßen Im Coesfeld sowie Katthagen nach-
haltig in das bisherige Erschließungssystem eingegriffen wird und Anlieger hier-
von unmittelbar betroffen sind. Die Erschließung des Grundstücks Emsstraße 38
mit dem dort befindlichen Ladengeschäft „GERRY WEBER“ bleibt über die Ems-
straße im bisherigen Umfang unverändert erschlossen. Die seitliche Erschließung
Im Coesfeld wird Richtung Süden für den Fahrzeugverkehr abgebunden und auf
die Breite von 3 m reduziert. Soweit die Straße Im Coesfeld nicht eingezogen
wird, kann sie weiterhin der seitlichen Andienung des Grundstücks Münsterstraße
38 dienen. Fußgängerverkehr ist über die Binnenerschließung des geplanten Ein-
kaufszentrums weiterhin zu den Öffnungszeiten sichergestellt. Genehmigte Stell-
plätze existieren auf dem Grundstück nicht. Abgesehen davon wird das Be-
standsgebäude seit Jahren lediglich gewerblich genutzt. Sämtliche Wohnungen
stehen leer. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 1 – 3 verwie-
sen.

Zu Ziff. 4 – 5 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff 4 – 5. Zusätzlich wird auf die
Begründung II Punkt 8.3 verwiesen. Unter diesem Punkt wird eingehend auf den
Abstand zwischen dem Gebäude des Mandanten und dem Eingangsbauwerk zum
Einkaufszentrum eingegangen, insbesondere auch vor dem Hintergrund einer
geringen Abstandsfläche.

Bezüglich der Forderung nach einem erneuten Lärmgutachten ist darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen der Bauleitplanung ausreicht, die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens nachzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt (u.a. mit Lösungsvorschlägen für die bauliche Gestaltung der geplanten Parkdecks. Es sind technisch jedoch auch andere Lösungen denkbar, sodass erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn alle baulichen Details vorliegen, die Einhaltung z.B. von Grenzwerten überprüft und sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudehöhe durch Nebenaufbauten überschritten werden darf, ermöglicht z.B. den Bau von Aufzugschächten oder auch Ablufteinrichtungen, die üblicherweise auf Dachflächen untergebracht werden bzw. werden müssen. § 16 Abs. 6 BauNVO bietet hierzu die rechtliche Grundlage.

Zu Ziff. 6 – 7 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 6 - 7

Zu Ziff. 8 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff 8. Zusätzlich wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich nicht um eine Reduzierung des Hochwasserschutzes handelt, sondern lediglich um eine Modifizierung. Die Mauer wird in Teilen durch mobile Elemente ersetzt, wobei die bisherige Hochwasserschutzgrenze beibehalten wird.

Zu Ziff. 9 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 9

Zu Ziff. 10 vgl. Abwägung zu „Vorbemerkung“

Zu Ziff. 11. Es wird festgestellt, dass die Bezirksregierung Münster sowohl im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes beteiligt worden ist. Hierüber erfolgt die Berücksichtigung von landes- und regionalplanerischen Belangen bei den genannten Bauleitplanverfahren.

Auch die Inhalte des angesprochenen Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel werden beachtet. Insbesondere wird in der Planbegründung (Abschnitt I. 3) und im GMA-Gutachten im Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ ausführlich auf die Einhaltung der entsprechenden Ziele eingegangen.

Ziff. 12. Es wird auf Punkt 8.1 der Begründung verwiesen, wo ausführlich darauf eingegangen wird, warum die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen mit 17.810 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m² überschreitet.

Bezüglich des Verweises auf die Stellungnahme vom 11. August 2011 wird auf die Abwägung unter I Punkt 1.4 verwiesen.

**1.117 Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, Postfach 60 01 64,
44841 Bochum, für Eigentümerinnen X und X , Emsstraße
x/Münsterstraße X;**

Stellungnahme vom 06.08. 2012

Inhalt:

„In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der Grundstückseigentümerinnen XXX und XXX.

Diese sind – wie bekannt – Miteigentümerinnen bzw. Mitgesellschafter der Grundstücke Flur 11, Flurstück XXX sowie XXX und XXX. Entsprechende Vollmacht liegt vor.

- a) *Entgegen der auf S. 5 der PI-Begründung vorgetragenen Ansicht der Stadt Rheine wird durch diesen BPI-E gerade nicht der Stadtteil „einer ganzheitlichen Lösung“ zugeführt.*

Dies betrifft (neben unseren Mandanten XXX) vor allem unsere Mandanten; wie aus dem verkleinerten Geltungsbereich des BPI leicht zu erkennen ist.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es auch Planbetroffene außerhalb des eigentlichen Plangebietes geben kann; wie im vorliegenden Falle deutlich wird. Deren Interessen sind selbstverständlich zu beachten/berücksichtigen, auch wenn sie (nun) außerhalb des Plangebietes liegen.

Unsere Mandanten haben zu keiner Zeit – wie auf S. 6 der PI-Begründung unterstellt wird – einer Einbeziehung ihrer Grundstücke widersprochen, sondern vielmehr eine sog. „Andocklösung“ an das Center angeregt. Unsere Mandanten haben lediglich kein Interesse an dem Verkauf ihrer Grundstücke an den Investor gezeigt. Es wäre angezeigt gewesen, die Interessen unserer Mandanten in eine sachgerechte Bauleitplanung einzustellen. Es zeigt sich schon dadurch, dass die Stadt zunächst in ihrem Entwurf vom 28. 11. 2011 die „Einbeziehungs-Interessen teilweise einarbeiten wollte (6 m breite Zufahrt über den Katthagen, durchgängige Bebaubarkeit, GFZ von 3,0, kein Überbaurecht des Grundstücks Commerzbank am Katthagen). Es ist daher unverständlich und unersichtlich, warum die Stadt nunmehr die Interessen unseres Mandanten in der aktuellen Planung gänzlich ignoriert und außen vor lässt und sie auf den ursprünglichen Plan verweist, der keine Integration und/oder Anpassung an die neue durch die Centerplanung geschaffene Situation zulässt. Eine eigentlich von der Stadt gewünschte wirtschaftliche Entwicklung der Münsterstraße insgesamt (1 = und insbesondere des Grundstücks Münsterstraße unserer Mandantin (2) wird so unmöglich gemacht.

Den Interessen unseres Mandanten wird der jetzige BPI-E in keiner Weise gerecht. Es kann nicht richtig sein, sich darauf zu beschränken, der Investor sei nicht Eigentümer anderer planbetroffener Grundstücke geworden, also bleiben diese bei einer sachgerechten Plan- und Interessenabwägung außen vor; wörtlich:

„Hat sich die Gemeinde entschlossen, es dabei ... zu belassen.“

Damit wird die Gemeinde – wie noch weiter unten auszuführen sein wird – ihrer Verpflichtung zur sachgerechten Einstellung und Abwägung nicht gerecht.

- b) *Durch die nun beabsichtigte Bebauung werden die Grundstücke unserer Mandanten vorn jeglicher weiteren positiven Entwicklung abgeschnitten; insbesondere mit Blick auf die unter Ziff. 1 (Anmerkung: die Ziff. 1 ist nachfolgend dargestellt) dargelegten Gründe. Die Stadtverordneten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ein durchaus anerkannter planungsrechtlicher Grundsatz ist, das „man zwar vieles erlauben kann, aber nicht muss“. Das Vorhaben des Investors rückt bei einer III-IV-geschossigen Bebauung mit einer Höhe von „52“ über NN im Vergleich zu einer – für die Mandanten übrig bleibenden I-geschossigen Bebauung ohne ausreichende Zufahrt in einer erdrückenden Weise an das Grundstück der Mandanten heran, die nicht hingenommen werden kann.*
- c) *Es springt ins Auge, dass die Begründung für die Reduzierung des Hochwasserschutzes nicht überzeugen kann; selbst wenn dies gastronomisch zur Ems hin attraktiv erscheint. Eine Reduzierung des Hochwasserschutzes geht zu Lasten der Sicherheit der vom Hochwasser Betroffenen. Dies dürfte im Ernstfalle auch die Grundstücke unserer Mandanten betreffen. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht weiter festzustellen, dass für die Grundstücke, die aus dem Plangebiet herausfallen, nun die alte Sach- und Rechtslage auflebt und zu beachten sein wird. Dies wird bestärkt durch ihre eigenen Feststellungen auf S. 4 der Pl-Begründung.*
- d) *Es erscheint notwendig, dem Investor in rechtsverbindlicher Weise die Sicherung der bestehenden Gebäude im Rahmen einer evtl. Bauphase/-tätigkeit aufzugeben. Niemandem – auch nicht der Stadt Rheine – ist damit gedient, dass die Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke am Ende mit „leeren Händen“ bzw. ruinierten Häusern dastehen.*
- e) *Wir haben erhebliche Bedenken, zum jetzigen Zeitpunkt die Bauleitplanung in dieser Weise zu forcieren, liegt doch bei der BR Münster die überregionale Planung zum EZH zum Zwecke der Entscheidungsfindung aus.*
- f) *U.E. wird die angenommene Gesamtverkaufsfläche schon rechnerisch nach den eigenen Unterlagen der BPI-E überschritten.*
- Die Überschreitung dieser Flächenzahl über das Maß der gutachterlich bescheinigten Verträglichkeit für die Innenstadt Rheines hinaus kann nicht zu Lasten unseres Mandanten und anderer Eigentümer/vorhandener Ladenbetreiber gehen, in dem diese aus der neuen Planung herausgenommen werden, damit für den Bereich des Centers die Verträglichkeitswerte eingehalten werden können, den anderen Eigentümern hierdurch aber gleichzeitig eine entsprechende Entwicklung ihrer Grundstücke verwehrt wird.*
- g) *Wie im Normenkontrollverfahren zum BPI- „Bote Veit“ erwähnt und von der Stadt Rheine ebenfalls hervorgehoben, geht es um „eine ganzheitliche Lösung“ und deren Auswirkungen. Dann aber hätte – wie ursprünglich vorgesehen – eine Gesamtbetrachtung der Innenstadtentwicklung vorge-*

nommen werden müssen; und nicht die Entwicklung der Rheiner Innenstadt in zwei künstlich getrennte BPls aufgeteilt werden dürfen.“

Ergänzung Zif. 1:

Einziehungsverfahren

Wie den amtlichen Bekanntmachungen und der Bauleitplanung vom 6/12 Juli 2012 entnommen werden kann, beabsichtigt die Stadt Rheine,

- das südliche Teilstück des „Katthagen“ einzuziehen*
- das übrig bleibende nördliche Teilstück des „Katthagen“ teileinzuziehen und nur noch als reine (nicht befahrbare) Fußgängerzone zur Verfügung zu stellen*
- die Straße „Im Coesfeld“ einzuziehen*
- die Straße „Im Coesfeld“ nordöstliches Teilstück einzuziehen und nur noch dem Fußgängerverkehr zur Verfügung zu stellen*
- die Straße „Hohe Lucht“ einzuziehen und nur noch als Fußgängerzone zur Verfügung zu stellen.*

Dies aus den Gründen des „öffentlichen Wohls“.

Die beabsichtigte Einziehung/Teileinziehung stößt auf erhebliche rechtliche und tatsächliche Bedenken.

Der bisherigen Straßenführung kommt eine erhebliche Bedeutung für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke unserer Mandanten zu. Dies gilt umso mehr, als die Mandanten von der Stadt Rheine über die mit der Stadt Rheine getroffenen Umlegungsregelung iVm den eingetragenen Baulasten zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet wurde.

Die Stadt Rheine verhält sich somit widersprüchlich, wenn sie sich nunmehr auf den Standpunkt stellt, das „öffentliche Wohl“ fordere die Einziehung. Das können wir nicht erkennen. Das „öffentliche Wohl“ kann und darf nicht gleichgesetzt werden mit dem Wohl des Investors.

Die StPls wurden von der Stadt Rheine in Zusammenhang mit Einrichtung/Erweiterung des EZH/sonstiges Gewerbes an der Emsstraße gefordert. Dann aber hat die Stadt Rheine eine ordnungsgemäße und sichere Zuwegung sicherzustellen bzw. aufrecht zu halten.

Die vorgenannte Absicht ist umso mehr gerechtfertigt, als unsere Mandanten im Vertrauen auf die Umlegung und die daraus resultierende Zuwegungsregelung über öffentlich-rechtlich gesicherten Straßenraum einen Betrag von 62.890,00 DM entrichtet haben.

Dies folgt nicht zuletzt aus aRt. 14 GG, wonach das Eigentum und der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb geschützt sind.

Die vorstehenden rechtlichen Überlegungen gelten erst recht, wenn man bedenkt, dass die Stadt Rheine nun die Bauleitplanung ohne die betroffenen Grundstücke unserer Mandanten vornehmen will.

Darauf soll unter Zif. (Anmerkung Stellungnahme s.o.) noch einmal eingegangen werden- An dieser Stelle jedoch soviel:

Im bisherigen BPl wird an dieser Stelle „Ga“ ausgewiesen; ursprünglich war für diese Fläche einmal eine gemeinsame Tiefgarage angedacht. Dann aber muss dieser nun verbindliche Plan eingehalten und umgesetzt werden können.

Anders gewendet: Die Stadt Rheine wird daran festhalten, eine ordnungsgemäße Zuwegung auf der Basis des geltenden Planungsrechtes zu ermöglichen. Das ist wie in der Bauleitplanbegründung auf S. 31 f beschrieben nicht möglich.

Es ist schlichtweg undenkbar, dass ein ungehinderter und sicherer Zu- und Abgangsverkehr über die „Butterstraße“, Querung der „Emsstraße“ und über den verbleibenden Rest des „Katthagen“ erfolgen kann. Die Stadt Rheine mag bedenken, welchen Gefahren Fußgänger insbesondere Kleinkinder bei einer solchen Verkehrsführung ausgesetzt sind.

Eine ausnahmsweise Zuwegung über eine bzw. zwei Fußgängerzonen ist nicht gleichzusetzen mit der uneingeschränkten Andienung über öffentlichen und von jedermann jederzeit befahrbaren Straßenraum und ist daher kein akzeptabler Ersatz zur derzeitigen Zuwegung.

Ungeachtet des Umstandes, dass eine Andienung mit LKW etc. Aufgrund der Zufahrtsbreite von lediglich maximal 3,50 m überhaupt nicht mehr möglich sein wird, ja schon ein Kleintransporter nicht mehr an- und abfahren könnte. Entgegen den Äußerungen/Feststellungen in der Planbegründung ist dies bisher sehr wohl möglich.

Schließlich kommt hinzu: Eine weitere bauliche Entwicklung der – über die ange-dachte Bauleitplanung nun entstehenden gefangenen – Grundstücke wird nicht mehr möglich sein. Dies dürfte u.a. – dem bereits zitierten – Art. 14 GG widersprechen.“

Abwägungsempfehlung:

Zu a) Die Kritik, dass das Quartier werde nicht einer „ganzheitlichen Lösung“ zugeführt, ist nicht berechtigt.

Die ursprüngliche Idee zur Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ ging von einer möglichst großen Anzahl von Grundstücken aus, die in die Entwicklung eines Einkaufszentrums einbezogen werden sollten. Je mehr Grundstücke einbezogen werden, desto größer die Aussicht auf eine nachhaltige Entwicklung des Bereiches. Auf Grund der schwierigen Eigentumsverhältnisse ist es letztendlich gelungen, wenigstens eine so große Zahl von Grundstücken in das Verfahren einbeziehen zu können, dass das Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ erfolgreich sein kann. Der Geltungsbereich der Planänderung zur Offenlage ist auf die Grundstücke reduziert worden, die auf Grund der Einigung zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen. Die vorstehenden Gutachten beziehen sich ebenfalls nur auf diese Fläche (z.B. Verkaufsflächenbegrenzung für das Einkaufszentrum).

Die Stadt Rheine hat auch erwogen, es im Bereich Im Coesfeld/Katthagen insgesamt bei der Festsetzung eines MK-Gebietes zu belassen und lediglich durch eine Überplanung der Straße Hohe Lucht sowie durch eine Teilüberplanung der Straßen Im Coesfeld und Katthagen sowie einer Umwandlung der Gemeindebedarfsfläche des Niermann-Hauses in ein MK-Gebiet die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Damit hätte die seit 1976 für dieses Quartier sowie die übrigen Innenstadtbereiche westlich der Münsterstraße und nördlich der Emsstraße auch hier weiterhin Geltung gehabt.

Die Stadt Rheine hat sich aber schließlich dafür entschieden, ein Sondergebiet festzusetzen, um im Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen festsetzen zu können, um die kommunale und interkommunale Verträglichkeit des Einkaufszentrums sicherzustellen zu können. Ein derartiger Steuerungsbedarf ist – jedenfalls derzeit – für die übrigen Grundstücke östlich der Münsterstraße und südlich der Emsstraße nicht gegeben, weil sich deren Einbeziehung in das Einkaufszentrum aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und Nutzungswünsche nicht abzeichnet. **Die Stadt Rheine** hat sich daher dafür entschieden, es hinsichtlich der nicht in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke bei den wohl abgewogenen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen (MK-Gebiet) zu belassen. Damit bleiben diese Grundstücke in ihrem bisherigen Umfang baurechtlich nutzbar.

Bei dieser Entscheidung hat sich **die Stadt Rheine** auch davon leiten lassen, dass insoweit keine Entschädigungsansprüche entstehen und im Eckbereich von Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen das Ergebnis eines Umlegungsverfahrens nicht angetastet wird. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen im Grenzbereich zwischen Sondergebiet und MK-Gebiet ist sowohl hinsichtlich der jetzt vorhandenen Bebauung als auch der Ausnutzbarkeit nach den Festsetzungen im MK-Gebiet ermittelt und überprüft worden. Sowohl die überbaubaren Flächen als auch die Höhenentwicklung sind städtebaulich verträglich.

Die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums bildet den Hauptbaustein zur Entwicklung des Quartiers Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer/Hohe Lucht, von dem auch die angrenzenden Grundstücke auf Grund der Lageverbesserung profitieren können. So wird z.B. das Grundstück der Mandantinnen zukünftig an einem Haupteingang zu einem Einkaufszentrum mit 14.000 m² Verkaufsfläche liegen, was in Sinne einer Kundenfrequenzerhöhung einen deutlichen Lagevorteil bewirkt. Mit der Realisierung der „Ems-Galerie“ erfolgt somit eine Entwicklung des gesamten städtischen Quartiers, von der auch die nicht direkt in das Einkaufszentrum integrierten Grundstücke bzw. deren Eigentümer profitieren werden.

Es wird festgestellt, dass die Interessen der Mandantinnen auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegen, durchaus Berücksichtigung finden. So sind u.a. die Emissionen des geplanten Centers untersucht worden, um unzumutbare Immissionen auszuschließen. Auch die Erschließungssituation findet Berücksichtigung.

Es hat seitens verschiedenster Mitarbeiter der Stadt Rheine/EWG eine Vielzahl von Gesprächen mit einer der Mandantinnen gegeben, die z.T. auch schon vor der Entwicklung der Idee eines Einkaufszentrums im Bereich „Im Coesfeld“ geführt wurden. Dabei stand insbesondere die bauliche/funktionale Entwicklung des Grundstücks der „Tenne“ im Vordergrund. Auch der Investor hat sich mehrfach bemüht, eine Einigung zu erzielen. Dabei stand sowohl ein Ankauf der Fläche als auch die angesprochene „Andocklösung“ zur Diskussion.

Für die Weiterverfolgung der Andocklösung – die nach wie vor möglich erscheint – ist es jedoch notwendig, dass von den Eigentümerinnen ein entsprechendes Konzept bzw. eine städtebauliche Studie vorgelegt wird, um im Kontext mit der Ems-Galerie gemeinsam an einer Entwicklung arbeiten zu können. Dieses ist bis-

her jedoch nicht erfolgt. Sollte hier eine entsprechende Studie vorgelegt werden, ist die Stadt Rheine bereit zu versuchen, ggf. notwendige Anpassungen am bestehenden Planungsrecht durch ein Änderungsverfahren herbeizuführen.

Zu b) Es wird festgestellt, dass eine Entwicklung der Grundstücke der Mandanten durch einen Verbleib außerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeschlossen ist. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus könnte, wie im Fall der Ems-Galerie, bei Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes für die Bebauung des Grundstücks ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gestartet werden. Diese Verfahrensweise ist bei städtebaulich sinnvollen Änderungen in innerstädtischen Bereichen üblich. Bisher ist jedoch von den Mandantinnen keine städtebauliche Studie vorgelegt worden, die als Grundlage für ein Änderungsverfahren dienen könnte.

Zu Zif. 1) **Die Stadt Rheine** ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die Festsetzung des Sondergebietes und die Einziehung der Straße Hohe Lucht sowie durch die Teileinziehung der Straßen Im Coesfeld sowie Katthagen nachhaltig in das bisherige Erschließungssystem eingegriffen wird und die Einwander von der Aufhebung der öffentlichen Verkehrsflächen Hohe Lucht, Im Coesfeld und Katthagen teilweise merklich betroffen sind, soweit der rückwärtige Bereich des Grundstücks Münsterstraße 23-25 an den Katthagen grenzt. Dennoch entscheidet sich **die Stadt Rheine** nach Abwägung der widerstreitenden öffentlichen sowie privaten Interessen unter- und gegeneinander für die Einziehung aus folgenden Gründen:

Das Grundstück der Einwänder Emsstraße 28-32 wird ausschließlich über die Emsstraße erschlossen. Das Grundstück Münsterstraße 23-25 liegt in voller Breite an der Münsterstraße. Die im rückwärtigen Bereich an der Straße im Katthagen gelegenen Stellplätze können weiterhin nach Querung der Emsstraße aus Richtung Butterstraße über die Straße Katthagen in ihrer bisherigen Breite angefahren werden. Durch den Bebauungsplan wird eine ausreichende Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen.

Diese besteht im Übrigen auch durch Einfahrt auf den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Münsterstraße 23-25. Abgesehen davon ist dieser Grundstücksteil in den letzten Jahrzehnten nicht mehr von Lastkraftwagen angefahren worden. Das ehemalige Stadthotel auf diesem Grundstück verfällt Zusehends und ist seit dem Brand der dort seinerzeit betriebenen Diskothek „Tenne“ ungenutzt.

Entgegen der Einwendung der Eigentümerinnen sieht der geltende Bebauungsplan für das Grundstück nicht die Anlegung einer Tiefgarage vor. Die Festsetzung einer Tiefgarage hat der Bebauungsplan Nr. 10 h für den anstehenden Bereich nie enthalten. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde lediglich für eine kleine Teilfläche die Errichtung von Garagen durch die Festsetzung „Ga“ planungsrechtlich ermöglicht. Zusätzlich ist mit der 7. Änderung eine gemeinsame Hofraumnutzung für alle angrenzenden Grundstücke im Baublock Münsterstraße/Emsstraße/Hohe Lucht/Katthagen aufgegeben worden, weil sich die Eigentümer der Grundstücke südlich Münsterstraße 23-25 gegen dieses Gemeinschaftsprojekt entschieden haben. Folge davon war die Bebauungsplanänderung, die flankiert von Baulasten und Umlegungsverfahren lediglich die Anlage von

Stellplätzen und einer Garage sowie die rückwärtige Erschließung des Grundstücks Emsstraße 28-32 sowie der Bebauung am Katthagen sichergestellt haben. Zudem sieht der Bebauungsplan lediglich eine Zufahrtshöhe von 2,50 m vor.

In Anbetracht dieser Situation entscheidet sich **die Stadt Rheine** für die Teileinziehung auch der Straße im Katthagen, weil die Erschließung der Grundstücke der Einwanderin nach wie vor über drei Straßen und damit von drei Seiten sichergestellt ist. Sollten die Einwanderinnen nach Abriss des ehemaligen Stadthotels das Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan bebauen, ist es ihnen zudem unbenommen, eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Münsterstraße zu schaffen.

Der angesprochene Ausgleichsbetrag in Höhe von 62.890 DM errechnete sich aus der Differenz zwischen dem Einwurfswert der Grundstücke der Mandantinnen und dem Zuteilungswert der Grundstücke. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages wurde u.a. die Hochwassersicherung für die Grundstücke, die Neuordnung der Grundstücksaufteilung und der Wegfall von Erschließungskosten berücksichtigt. Die angesprochene Zuwegung über öffentlich-rechtlich gesicherten Straßenraum spielte dabei jedoch keine Rolle.

Es wird festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan für das Grundstück der Mandantinnen entlang der Münsterstraße eine II-III-geschossige und im Bereich der Straße „Katthagen“ eine maximal III-geschossige Bauweise planungsrechtlich vorgeben ist. Lediglich im Bereich des Blockinnenbereiches ist die angesprochene eingeschossige Bauweise vorgegeben. Es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, dass die Ems-Galerie in erdrückender Weise an das Grundstück der Mandantinnen heranrückt. Bezüglich des Hinweises auf eine nicht ausreichende Zufahrt wird auf die Abwägung zu Zif. 1 verwiesen.

Zu c) Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen; vielmehr erfolgt lediglich eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Der Einsatz mobiler Elemente hat sich in anderen Hochwassergebieten bereits bewährt. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine funktionale Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand. Die Bauflächen im Bereich westlich der Hochwasserschutzmauer bleiben somit auch weiterhin vor Hochwasser geschützt und sind daher uneingeschränkt als Bauland einzustufen. Auswirkungen auf die Grundstücke der Mandantinnen sind deshalb nicht zu erwarten.

Zu d) Es wird festgestellt, dass der Investor über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zu umfassenden Beweissicherungsverfahren hinsichtlich möglicher Schäden an Nachbargebäuden angrenzend an sein Bauprojekt verpflichtet ist. Damit wird der Forderung entsprochen.

Zu e) Es wird festgestellt, dass die Bezirksregierung Münster sowohl im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes beteiligt worden ist. Hierüber erfolgt die Berücksichtigung von landes- und regionalplanerischen Belangen bei den genannten Bauleitplanverfahren.

Die Inhalte des angesprochenen Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel werden beachtet. Insbesondere wird in der Planbegründung (Abschnitt I.3) sowie im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm ausführlich auf die Einhaltung der entsprechenden Ziele eingegangen.

Zu f) Bezüglich der festgesetzten Sortimentsobergrenzen wird auf Punkt 8.1 der Begründung verwiesen, wo ausführlich darauf eingegangen wird, warum die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen mit 17.810 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m² überschreitet.

Durch die Lage der Grundstücke der Mandantinnen außerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung verbleibt es für diese Grundstücke bei den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Nutzung ist hier ein Kerngebiet festgesetzt. Durch diese Vorgabe sind die Flächen für Einzelhandelszwecke ohne irgendeine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche oder Vorgaben für einzelne Sortimente zu nutzen. Hieraus ist eher ein Vorteil als ein Nachteil für die Mandantinnen zu sehen.

Zu g) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Normenkontrollverfahren zum Grundstück „Bote Veit“ nicht Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist.

Zum Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vgl. dennoch Abwägung zu a). Zur angeblichen Aufteilung der Bauleitplanentwicklung auf zwei Bebauungspläne ist festzustellen, dass die Innenstadt von Rheine bereits vollständig durch Bebauungspläne überdeckt ist. Der Bereich der Ems-Galerie liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 h, das Grundstück „Bote Veit“ im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g.

Das 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitete die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Der Auffassung, dass beide Planverfahren zusammengefasst werden müssten, ist entgegen zu halten, dass das Grundstück schon seit Jahren bebaut werden sollte, sich bislang aber kein Investor gefunden hat. Als vor ca. 10 Jahren einer der beiden Hauptsammler, die über das Grundstück des Boten Veit verlaufen, neu gebaut wurde, hat die mögliche spätere Überbauung eine große Rolle gespielt; er ist damals so verlegt worden, dass eine Überbauung leichter möglich ist.

Nunmehr hat sich ein Investor gefunden, der bislang seine Zahnarztpraxis in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort der Ems-Galerie im Bereich der östlichen Münsterstraße und damit im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 10 h hat und diese nun in den Neubau auf dem Bote-Veit-Grundstück verlegen will. Es kann deshalb allenfalls von einem wirtschaftlichen, jedoch nicht von einem planungsrechtlichen Zusammenhang gesprochen werden.

Es ist zwar richtig, dass in einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes 10 h auch das Grundstück des Boten Veit im Geltungsbereich enthalten war; damals ging man noch davon aus, dass man dieses Grundstück für die Erschließung des gesamten Quartiers benötige. Dies hat sich jedoch durch eine Änderung der Pla-

nung als nicht notwendig ergeben, so dass das Grundstück daraufhin nicht in dem Entwurf des Bebauungsplanes 10 h verblieben ist.

Beide Bebauungspläne sind nicht als Einheit zu sehen. Sie weisen keine planerischen, funktionalen oder inhaltlichen Zusammenhänge oder Gemeinsamkeiten auf. Die geplante Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes ist kein planerisch notwendiger Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme. Sie kann auch ohne die laufende Änderung des Plangebietes 10 h realisiert werden, ebenso wie die Änderung des Plangebietes 10 h auch ohne eine Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes realisiert werden kann. Es liegen damit zwei selbständige Planvorhaben vor, die nicht in einem engen sachlichen Planungszusammenhang stehen. Denn der Ersatzbau für das bestehende Gebäude an der Münsterstraße könnte auch an jeder anderen Stelle im Innenstadtdgebiet errichtet werden.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Planverfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstücke Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.12 Anwaltssozietät Wolter Hoppenberg, Postfach 2773, 59017 Hamm für Stadt Emsdetten;

Stellungnahme vom 27. 08. 2012

Inhalt:

„auf Grund beigefügter Vollmacht vertreten wir die rechtlichen Interessen der Stadt Emsdetten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“. Die folgenden Einwendungen erfolgen mit Blick auf das Ende der Auslegungsfrist des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorab nur aus Gründen äußerster Vorsorge und nur im Überblick. Wir werden innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist den Vortrag auch unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Beratung ergänzen und vertiefen. Wir rügen insbesondere, dass der ausgelegte Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h „Westliche Innenstadt“ (im Folgenden: Entwurf) das Gebot der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt. Sollte der Entwurf vom Rat wie ausgelegt als Satzung beschlossen werden, ist eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungszentrums Innenstadt in Emsdetten zu besorgen. Zugleich wird die Stadt Emsdetten ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht mehr genügen können.

Wir nehmen zunächst Bezug auf die Einwendungen und Anregungen, welche unsere Mandantin im Zusammenhang mit der 16. Änderung des FNP schriftlich und

mündlich vorgetragen hat. Dabei ist auf eine Besonderheit hinzuweisen, die schon vom Vorgehen her unter Nachbarkommunen befremdlich stimmt. Grundlage der Abwägung und der raumordnerischen Prüfung im vorbereitenden Bauleitplanverfahren war die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse von Junker und Kruse aus dem Juni 2011. Darin hat Junker und Kruse eine Verkaufsflächenaufteilung nach Branchen und Verkaufsflächen vorgenommen, die im Wesentlichen auf die Angaben des Investors zurückgeht. Der Gutachter ging dabei z.B. von einer VK von 6.000 qm in der Branche Bekleidung/Textilien und einer VK von 1.350 qm in der Branche Schuhe/Lederwaren aus (S. 23 des Gutachtens). In der Bewertung nahm der Gutachter an, im Umland – und damit dürfte vor allem Emsdetten gemeint sein – könne ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen in negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden (S. 62 des Gutachtens). Er empfahl daraufhin branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit. Die notwendige Reduzierung betrug bei:

- *PBS/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften 14 %*
- *Bekleidung/Textilien 3 %*
- *Schuhe/Lederwaren 19 %*
- *Spielwaren/Hobbyartikel 50 %*
- *Sport und Freizeit 49 %*
- *Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten 60 %*
- *Elektronik/Multimedia 60 %.*

Die weitere gutachterliche Untersuchung basierte sodann auf der Annahme, dass die verbindliche Bauleitplanung diese branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen übernehmen würde. Daraus folgend ergaben sich Umsatzumverteilungen, die von den Trägern öffentlicher Belange unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten als gerade noch vertretbar angesehen wurden. Dies lässt sich den eingegangenen Stellungnahmen eindeutig entnehmen. Vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage dieses Abwägungsmaterials ist die Änderung des FNP sodann beschlossen worden.

Der Vorentwurf zur 13. Änderung des vorliegenden B-Planes (Stand 10.06.2011) berücksichtigte diese Vorgaben und sah etwa in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche 5.800 qm VK und im Sortiment Schuhe/Lederwaren 1.100 qm VK vor. Es wurden in diesem ursprünglichen Planentwurf die von Junker und Kruse ermittelte maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Ems-Galerie (Poolbildung) übernommen (Tabelle 30, S. 105 des Gutachtens). Die Stadt Emsdetten konnte und musste deshalb davon ausgehen, dass der im vorbereitenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugrunde gelegte Sortimentsmix mit den entsprechenden maximalen Verkaufsflächen auch Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden würde, zumal die Stadt Rheine stets von einem parallelen Planungsprozess gesprochen hat. Nur das hätte auf der Verfahrensebene einem fairen interkommunalen Interessenausgleich entsprochen.

Vermutlich nach Änderung des FNP hat der Investor eine Änderung des Sortimentsmixes beansprucht, weil die Fläche des ursprünglichen Lebensmittelmarktes von etwa 2.300 qm auf 800 qm reduziert werden soll. Die Differenz wollte er für andere Sortimente nutzen. Daraufhin wurde Junker und Kruse um eine erneute Stellungnahme gebeten, die am 25.11.2011 auch in Form einer ergänzenden Stellungnahme abgegeben wurde. Dabei wurden für bestimmte Branchen neue regionalverträgliche Spielräume definiert. In die Betrachtung nicht einbezogen wurden selbstverständlich die Branchen, für die im Rahmen der Wirkungsanalyse bereits die maximal verträglichen Dimensionierungen hergeleitet wurden (u. a. Bekleidung). Daraus folgt, dass der Gutachter die maximale Verkaufsfläche, so sie denn regionalverträglich sein soll, für das Segment Bekleidung/Textilien weiterhin bei 5.800 qm VK und für das Sortiment Schuhe/Lederwaren bei 1.100 qm VK gesehen hat. Er hat vor allem, worauf wir noch zurückkommen werden, beide Branchen getrennt behandelt und prognostiziert.

Wir können nur vermuten, dass der Investor mit dieser gutachterlichen Aussage unzufrieden war und „mitten im Strom die Pferde gewechselt hat“. Es kam zu dem ungewöhnlichen Vorgang eines Gutachterwechsels im Verfahren. Dem derzeitigen Entwurf liegt neben den Aussagen von Junker und Kruse die von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH beauftragte Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie“ der GMA vom Juni 2012 zugrunde. Die Untersuchung stellt eine rein betriebswirtschaftliche Betrachtung an, die aber zugleich auch die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer empfehlenswerten Flächenkonfiguration untersuchen soll. Es ist schon erstaunlich, dass die Wirtschaftsförderungsgesellschaft einer Stadt nach jahrelanger Planung und Begutachtung eine betriebswirtschaftliche Betrachtung anstellt und damit das Kerngeschäft potentieller Investoren besorgt. Im Ergebnis dürfte dieser neuen Begutachtung die Funktion zukommen, einen geänderten und ausschließlich am Willen des Investors orientierten Branchenmix städtebaulich zu begründen und sich damit zugleich von dem früheren Gutachter zu lösen.

Die GMA bildet zunächst vom früheren Gutachten und Planvorentwurf abweichend einen Branchenmix (Tabelle 5, S. 21 des Gutachtens), der nunmehr auch dem Entwurf zugrunde liegt (dort 1.1.1 der textlichen Festsetzungen). Hierbei bilden Bekleidung, Schuhe und Sport eine einheitliche Branche, die auf einer Verkaufsfläche von max. 8.710 qm realisiert werden kann. Das geht deutlich über die Möglichkeiten hinaus, die Junker und Kruse zuvor in ihrem Gutachten aus dem Juni 2011 und der ergänzenden Stellungnahme aus dem November 2011 als noch für regional verträglich angesehen haben. Bei diesem Branchenmix kommt die GMA auf eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport von 10,4 %. Dieser Wert würde nach ständiger Rechtsprechung einen erhöhten Abstimmungsbedarf auslösen. Bei der Auswirkungsanalyse beschränkt sich die GMA jedoch auf eine Floskel und stellt fest, gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen könnten bei Umverteilungen in den skizzierten Größenordnungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen des ZVB Hauptgeschäftszentrum Emsdetten seien jedoch nicht zu erwarten. Dies könne vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehenden Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen so eingeschätzt werden. Eine nähere Begründung für diese Prognose bleibt die GMA schuldig. Dies ist angesichts der vorherigen Feststellungen von Junker und Kruse, die der vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde gelegt wurden, erstaunlich. Ebenfalls ohne Er-

klärung bleibt, warum die GMA einen anderen Branchenmix zugrunde gelegt hat als Junker und Kruse.

Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass die angewandte Festsetzungstechnik dazu führt, in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport etwa für das Sortiment Bekleidung den Rahmen von 8.710 qm vollständig auszuschöpfen. Wir werden in unserer ergänzenden Stellungnahme näher dazu vortragen, dass die GMA von unzutreffenden und im Übrigen auch insoweit vom Gutachten Junker und Kruse abweichenden Flächenproduktivitäten ausgegangen ist und in Wirklichkeit kein Worst-case-Szenario untersucht hat. In weiten Teilen ist die Begutachten von GMA auch nicht nachvollziehbar. Auf die lapidare Begründung zur Bewertung einer Umsatzumverteilung von 10,4 % im Hauptsegment haben wir bereits hingewiesen.

Ungewöhnlich und noch weiter rechtlich zu beleuchten wird auch der Umstand sein, dass die Stadt Rheine zwei unterschiedliche Gutachten als Abwägungsmaterial ausgelegt hat, von denen jedenfalls ein Gutachten bei konsequenter Anwendung selbst zur Unverträglichkeit der Planung kommt. Es fehlt im Begründungsentwurf zu diesem Widerspruch jegliche nachvollziehbare Erläuterung. Dass der Entwurf nicht nur auf die Kritik der Stadt Emsdetten, sondern etwa auch der IHK und der Handwerkskammer stößt, ist deshalb fast zwangsläufig.

Sollte die vorgelegte nach Junker und Kruse regional unverträgliche Planung umgesetzt werden, sind für die Innenstadt von Emsdetten in verschiedenen Branchen gravierende Folgen zu befürchten. Insbesondere muss mit Geschäftsaufgaben in Leitsortimenten gerechnet werden. Es ist dann mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Mittelzentrum Emsdetten seiner raumordnerischen Funktion auch zur Versorgung der umliegenden Grundzentren nicht mehr gerecht werden kann.

Bei dem Entwurf handelt es sich um die 13. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Wir werden innerhalb der Frist prüfen, ob die vorhergehende und im Augenblick noch in Kraft befindliche Fassung des Bebauungsplanes überhaupt wirksam ist und als Grundlage für ein Änderungsverfahren taugen kann."

Vertiefende Stellungnahme vom 28. 09. 2012

Inhalt:

wir nehmen zunächst Bezug auf unsere im Namen der Stadt Emsdetten übermittelte Stellungnahme vom 27.8.2012 und vertiefen sie wie folgt.

1.

Sollte der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h "Westliche Innenstadt" (im Folgenden: B-Plan) als Satzung beschlossen werden, wäre diese wegen eines Verstoßes gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB unwirksam. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB und besitzt eine verfahrensrechtliche und eine materiell-rechtliche Komponente. Die hier

maßgebliche inhaltliche Abstimmung ist insbesondere erforderlich, wenn auf Grund unmittelbarer Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht (BVerwG, Beschluss v. 14.4.2010-4 B 78.09 -, BRS 76 Nr. 30). Für ein Einkaufszentrum ist ein qualifizierter interkommunaler Abstimmungsbedarf gem.

§ 2 Abs. 2 BauGB unwiderleglich zu vermuten (BVerwG, Beschluss v. 22.12.2009 - 4 B

25.09 -, BRS 74 Nr. 9). Der sachliche Schutzbereich der Nachbargemeinde erstreckt sich innerhalb des interkommunalen Abstimmungsgebotes insbesondere auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie die Funktionsfähigkeit ihrer zentralen Versorgungsbereiche, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Bei den raumordnerisch zugewiesenen Funktionen geht es vor allem um die als Ziele der Raumordnung bindend fest- gelegten zentralörtlichen Funktionen. Die Gemeinden können ihre auf diese Zuweisungen ausgerichteten Planungen gegen eine die zentralörtliche Funktion störende raumordnungswidrige Planung verteidigen (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rdnr. 416 unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung). Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Rheine die zentralörtliche Funktion der Stadt Emsdetten und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emsdetten nach den von der Rechtsprechung zum interkommunalen Abstimmungsgebot entwickelten Grundsätzen fehlerfrei zu berücksichtigen. Dem genügt die derzeitige Planung nicht.

2.

Eine fehlerfreie Abwägung setzt auf der ersten Stufe gem. § 2 Abs. 3 BauGB die Ermittlung des geeigneten Abwägungsmaterials voraus. Dazu gehört bei der planerischen Absicherung eines Einkaufszentrums die Untersuchung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung. Soweit es um Auswirkungen eines Einkaufszentrums oder von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geht, sind Marktgutachten in Form sog. Verträglichkeitsanalysen grundsätzlich geeignete Instrumente. Es war und ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Rheine in der vorbereitenden und zunächst auch in der verbindlichen Bauleitplanung das Büro Junker und Kruse (im Folgenden: Gutachter 1) mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt hat. Gutachter 1 hat in seinem Gutachten aus dem Juni 2011 eine bestimmte Sortimentsgruppeneinteilung vorgenommen und auf der Basis bestimmter Flächenproduktivitäten Umsatzumverteilungen für die Innenstadt von Rheine und zentrale Versorgungsbereiche der im Einzugsgebiet gelegenen Nachbargemeinden prognostiziert. Hieraus hat er Empfehlungen zur Bestimmung von Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimentsgruppen abgeleitet. Das führte zu Flächenreduzierungen in mehreren Sortimentsgruppen gegenüber dem ursprünglichen Konzept. Anders ausgedrückt: es bestanden jedenfalls in den Leitsortimenten keine Spiel- räume nach oben. Vielmehr beschrieb das Gutachten aus dem Juni 2011 die Grenze des raumordnungsrechtlich- und städtebaulich Verträglichen.

Die Stadt Rheine hat dieses Gutachten offensichtlich als geeignet angesehen, weil sie es ihrer vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde gelegt hat. Sie hat

das Gutachten sogar ausdrücklich zum Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung gemacht und unter Hinweis auf die Wirkungsanalyse ausgeführt:

Besonders wichtig ist zudem die Feststellung, dass von diesem Projekt auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Städten und Gemeinden zu erwarten sind (S. 7 der Planbegründung).

Auch die Nachbarkommunen, jedenfalls die Stadt Emsdetten, und die Träger öffentlicher Belange, haben letztlich Umsatzumverteilungen in dem prognostizierten Maße und bezogen auf die jeweiligen Sortimentsgruppen akzeptiert.

3.

Auf der Basis der vom Gutachter 1 abgegebenen Empfehlungen wurde zunächst auch der Entwurf des B-Planes erstellt, der durch einen konkreten Investor umgesetzt werden sollte. Offensichtlich haben die finanzierenden Banken einem betriebswirtschaftlichen Konzept, das dem B-Planentwurf entsprochen hätte, die Zustimmung verweigert. Das Vorhaben war deshalb nur mit einem geänderten Konzept zu retten. Dass dieses geänderte Konzept auf größere wirtschaftliche Effizienz zielen musste, liegt auf der Hand. Größere wirtschaftliche Effizienz bedeutet aber regelmäßig spiegelbildlich auch größere raumordnerische und städtebauliche Belastungen für die Nachbarkommunen. Deshalb wurde Gutachter 1 noch einmal bemüht, was zu der ergänzenden Stellungnahme vom

25.11.2011 geführt hat. Die Aussage von Gutachter 1 führte zwar zu einer geringfügigen Korrektur, beließ aber - methodisch konsequent - die Sortimentsgruppen unverändert und stellte vor allem fest, dass es keine Spielräume mehr in den Sortimenten gebe, hinsichtlich derer schon im Gutachten aus dem Juni 2011 eine Flächenreduzierung vorgeschlagen worden war. Wir können nur vermuten, dass auf der Grundlage der Marktgutachten von Gutachter 1 das Vorhaben wirtschaftlich nicht realisierbar oder wirtschaftlich nicht interessant war. Damit drohte der Planung die Vollzugsunfähigkeit und eine Verletzung des Gebotes der Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

4.

Die Stadt hat deshalb den Gutachter gewechselt und über ihre Wirtschaftsförderungsgesellschaft das Gutachten der GMA (im Folgenden: Gutachter 2) vom Juni 2012 beauftragt. Der B-Plan, zu dem hier Stellung genommen wird, ist hinsichtlich seiner Festsetzungen nachhaltig verändert worden. Das zweite Gutachten weicht in zahlreichen Annahmen, in den Einzelergebnissen und auch in der Gesamtaussage von ersten Gutachten und der ergänzenden Stellungnahme ab. Das Gutachten des Gutachters 1 hätte jedenfalls die jetzt ins Auge gefassten Einzelhandelsfestsetzungen nicht gestützt, sondern die Planung als abwägungsfehlerhaft oder sogar nicht erforderlich erscheinen lassen. Gutachter 1 hatte in den Leitsortimenten Flächenreduktionen verlangt, um die raumordnerische und städtebauliche Rechtmäßigkeit der Planung attestieren zu können. Diese zunächst aufgegriffenen Flächenreduktionen sind nicht nur aufgehoben worden.

Vielmehr erweitert die Planung die Möglichkeiten in sensiblen Sortimentsgruppen, etwa bei Bekleidung/Schuhe/Sport.

5.

Gutachter 2 ist methodisch anders vorgegangen als Gutachter 1. Es ist bereits methodisch fehlerhaft, die Abweichungen zu den Gutachten von Gutachter 1 weder deutlich zu machen noch die Abweichungen zu begründen. Darüber hinaus sind verschiedene Annahmen schlechterdings nicht nachvollziehbar. Das betrifft jeweils "Stellschrauben" in den Gutachten. In einem Fall wie dem vorliegenden reicht es nicht, ein zweites Gutachten erstellen zu lassen und die voneinander abweichenden Zahlen unkommentiert nebeneinander zu stellen, jedenfalls dann nicht, wenn die in zeitlichem Zusammenhang stehende vorbereitende Bauleitplanung ein anderes Gutachten als Abwägungsmaterial verwandt hat. Das Vorgehen wirft jedenfalls -auch aus Sicht der Stadt Rheine- die Frage auf, ob das der FNP-Änderung zugrunde gelegte Abwägungsmaterial geeignet war oder ob in jenem Verfahren das Abwägungsmaterial nicht ordnungsgemäß zusammengestellt war.

a)

Zunächst fällt auf, dass Gutachter 2 andere Sortimentsgruppen bildet als Gutachter 1. Gutachter 1 hatte etwa die Sortimentsgruppen "Bekleidung/Textilien", "Schuhe/Lederwaren" und "Sport/Freizeit" betrachtet. Gutachter 2 bildet daraus eine Sortimentsgruppe "Bekleidung/Schuhe/Sport" und geht hier von einer Verkaufsfläche von 8.710 qm aus. Der B-Plan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung. Sie ist so abgefasst, dass ein Bauherr die Gesamtfläche beliebig auf die drei Teilsortimente verteilen, sie aber auch für nur ein einziges Sortiment nutzen kann. Setzt man das genehmigungstechnisch um, so darf nach dem B-Plan auf über 62 % der Gesamtverkaufsfläche Bekleidung verkauft werden. Nach Gutachter 1 waren regional vertraglich maximal 5.800 qm Verkaufsfläche für Bekleidung, das sind nicht einmal 42 % der Gesamtverkaufsfläche (S. 62 des Gutachtens aus dem Juni 2011). Dabei ist zu betonen, dass Gutachter 1 seine Annahme in Kenntnis des (damaligen) Investorenkonzepts getroffen hat (s. Tabelle 3 auf S. 21 des Gutachtens, in der auf das Investorenkonzept hingewiesen wird).

Ursprünglich waren im Konzept 1.500 qm für die Sortimentsgruppe "Elektronik/Multimedia" vorgesehen. Zur Erreichung der regionalen Vertraglichkeit sollte nach Gutachter 1 diese Gruppe um 60 % auf 600 qm Verkaufsfläche reduziert werden. Die Fußnote weist aus, dass der Investor deshalb auf den Elektronikfachmarkt verzichten wollte. Nunmehr ist eine Sortimentsgruppe "Elektrowaren/Medien/Foto" auf 2.380 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Ob diese neu zusammengestellte Sortimentsgruppe doch der Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes dienen soll, ist nicht erkennbar, aber zu vermuten. Festzuhalten bleibt, dass durch die Veränderung der Sortimentsgruppen erhebliche Auswirkungen erzielt werden, ohne dass dem Gutachten die Gründe des Paradigmenwechsels zu entnehmen sind.

Die Bildung von Sortimentsgruppen durch den Gutachter 2 folgt auch nicht einem üblichen Schema, so dass sich das Vorgehen quasi als fachgutachterlich üblich erschliesse. Wir können eine fast beliebige Zahl an Einzelhandelsgutachten vorlegen, in denen die Sortimentsgruppen anders zusammengestellt wurden als bei der Ems-Galerie in Rheine. Statt aller fügen wir eine Tabelle 2 aus der Auswirkungsanalyse für das Einkaufszentrum Mönchengladbach bei. Danach hat derselbe Gutachter die drei Sortimente "Bekleidung", "Schuhe/Lederwaren" und "Sportartikel" isoliert untersucht. Die vollständige Auswirkungsanalyse stammt aus dem Mai 2011 und ist im Internet nachlesbar. Häufig wird die Sortimentsbildung vom Auftraggeber - anders als in Rheine in der Regel vom Investor - vorgegeben. Das ist dann wenig problematisch, wenn einzelne Sortimente detailliert betrachtet werden. Je mehr Sortimente in einer Gruppe zusammengefasst werden und je mehr sie untereinander austauschbar sind, umso problematischer ist der Vorgang, wenn damit nicht nur absatzwirtschaftliche, sondern auch städtebauliche Aspekte erfasst werden sollen.

b)

Prognosen zu Umsatzumverteilungen müssen zwangsläufig auf Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente aufsetzen, weil die Festsetzungen des B-Planes flächenbezogen sind. Diesem Faktor kommt deshalb eine erhebliche Bedeutung zu, weil sich jede Veränderung der Flächenproduktivität auf die Umsatzumverteilung auswirkt. Selbstverständlich ist nicht auszuschließen, dass die Flächenproduktivität in dem neuen Vorhaben in Rheine eine andere ist als diejenige in Emsdetten im selben Sortiment. Selbst innerhalb derselben Stadt kann es in derselben Branche zu unterschiedlichen Flächenproduktivitäten kommen. Sind die Unterschiede gravierend, bedarf das der Erläuterung. Der B-Plan setzt für den Bereich "Gesundheits- und Körperpflege" eine VK von 1.960 qm fest. Das ist die viertgrößte Sortimentsgruppenfläche im B-Plan. Gutachter 1 hatte für diese Sortimentsgruppe eine maximale regional verträgliche Verkaufsfläche von 1.400 qm angenommen, also 560 qm VK weniger als der B-Plan und Gutachter 2. Gutachter 2 nimmt dabei an, die Flächenproduktivität in der Ems-Galerie betrage in diesem Segment 5.600 €/qm VK, während sie in Emsdetten 8.300 €/qm VK betrage. Die Flächenproduktivität soll also in Emsdetten in derselben Sortimentsgruppe 50% höher liegen als im neuen Einkaufszentrum in Rheine. Das ist nicht nachvollziehbar. Derartig unterschiedliche Annahmen führen tendenziell zu weniger Umsatzumverteilung. Vermutlich hat der Gutachter 1 dieselbe Flächenproduktivität in Rheine und Emsdetten angenommen und ist deshalb zwangsläufig auf die Verkaufsflächenbeschränkung gekommen.

Nicht nachvollziehbar und auch nicht als Worst-Case-Prognose zu verstehen ist die Flächenproduktivität im Sortiment Elektronik. Gutachter 1 war für den Bereich Elektronik/Multimedia von einer maximalen Flächenproduktivität von 7.600 €/qm VK ausgegangen. Das ist bei Ansiedlung eines Elektrofachmarktes nach unseren Beobachtungen aus anderen Planungsprozessen auch nachvollziehbar. Für Elektrofachmärkte wie Saturn und Media-Markt werden -abhängig vom Standort- regelmäßig Flächenproduktivitäten von 8.000 - 10.000 €/qm VK angesetzt. Für Rheine als Mittelzentrum wird man möglicherweise nicht den oberen Rand des Spielraums erreichen und sich eher am unteren Rand orientieren dürfen. Damit harmoniert die Annahme von Gutachter 1 in etwa. Gutachter 2 hingegen geht von einer Flächenproduktivität von

lediglich 5.200 €/qm VK aus. Ob es sich dabei um den Durchschnitt aus der gesamten Sortimentsgruppe handelt, die auch das Teilsortiment Foto enthält, ist unklar. Eine Worst-Case-Prognose müsste jedoch davon ausgehen, dass ein Elektrofachmarkt wie Saturn angesiedelt werden soll und müsste dementsprechend eine deutlich höhere Flächenproduktivität ansetzen. Das wiederum würde zu einer Umsatzumverteilung führen, die nach unserer Vermutung 10 % deutlich übersteigt.

c)

Das Gutachten 2 lässt auch offen, wie sich die Flächenproduktivität innerhalb einer Sortimentsgruppe errechnet. Denkbar wäre einerseits, dass der Gutachter von derselben Produktivität aller Teilsortimente ausgeht. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass die Flächenproduktivität in Schuhgeschäften eine andere ist als in Bekleidungsgeschäften. Darauf deutet etwa die Berechnungsweise des Gutachters 2 in seiner bereits erwähnten Auswirkungsanalyse zum Einkaufszentrum Mönchengladbach hin. Dort hatte er für das Segment Bekleidung eine um 500 €/qm VK höhere Flächenproduktivität angesetzt als für das Segment Sportartikel. Sollte unsere Annahme zutreffen, müsste das Gutachten offen legen, von welchem Flächenmix innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen der Gutachter 2 ausgegangen ist. Da es sich angeblich um eine Worst-case-Betrachtung handelt, wäre es angesichts der textlichen Festsetzung im B-Plan richtig gewesen, die höchste Flächenproduktivität eines Teilsortimentes der Gesamtfläche der Sortimentsgruppe zugrunde zu legen. Wir gehen allerdings derzeit davon aus, dass es sich nicht um eine Worst-case-Betrachtung in raumordnerischer und städtebaulicher Hinsicht handelt.

d)

Die zuvor aufgezeigte Skepsis wird noch bestärkt durch den doppelten Zweck, den die Einzelhandelsuntersuchung des Gutachters 2 erfüllen soll/muss. Wie sich aus der Vorbemerkung und der Aufgabenstellung ergibt, soll zum einen die betriebswirtschaftlich nachhaltige Machbarkeit der Ems-Galerie untersucht (und wohl bestätigt) und zugleich die städtebauliche Unbedenklichkeit des Vorhabens attestiert werden. Letztlich sind beides Risikobetrachtungen, allerdings unter unterschiedlichen Blickwinkeln. Das betriebswirtschaftliche Risiko wird richtig beschrieben, wenn die Umsatzerwartungen eher am unteren Ende des Prognosespielraums angesiedelt werden. Das städtebauliche und raumordnerische Risiko wird dagegen richtig beschrieben, wenn ein gut florierendes Center mit hohen Umsatzzahlen zugrunde gelegt wird. Dass mit demselben Zahlengerüst sowohl eine betriebswirtschaftliche als auch eine städtebauliche Risikobeschreibung erfolgen kann, können wir derzeit nicht nachvollziehen.

6.

Zu den vorstehenden Mängeln des Gutachtens des Gutachters 2 treten weitere hinzu, bei denen wir schwer abschätzen können, zu welchen Auswirkungen auf die Stadt Emsdetten sie führen. Das betrifft etwa die Bildung der Einzugsberei-

che. Seide Gutachter gehen von drei Zonen aus, der Gutachter 2 dabei aber von einer deutlich größeren Zone II I. Sie erfasst ca. 85.000 Einwohner mehr als die Zone 111 des Gutachters 1. Ob damit nur die Auswirkungen auf weitere Kommunen untersucht werden oder die Umsatzumverteilungen damit "verdünnt" werden, können wir dem Gutachten nicht entnehmen. Offenbar sind die Auswirkungen des EOC Ochtrup, welches soeben erweitert worden ist und bei dem angeblich die nächsten Erweiterungen bereits anstehen, nicht untersucht wurden. Zumindest raumordnerisch ist dieser Aspekt unberücksichtigt geblieben. Aber auch städtebaulich ergeben sich für die Stadt Emsdetten durch das Zusammenspiel der Einzelhandelsentwicklungen gravierende Auswirkungen, insbesondere im Sortiment Bekleidung.

7.

Die vorbeschriebenen Mängel wirken sich auch im Ergebnis aus. Geht man etwa von einer jedenfalls nicht geringeren Flächenproduktivität der Ems-Galerie für die Sortimentsgruppe Gesundheit/Körperpflege aus als im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Emsdetten, wird sich eine deutlich höhere Umsatzumverteilung ergeben als die prognostizierten 8,5 %. Gleiches gilt für die Sortimentsgruppe Bücher/Schreib- und Spielwaren, bei der der Gutachter 2 von unterschiedlichen Flächenproduktivitäten ausgegangen und zu einer Umverteilung von 7,5 % gekommen ist. Im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport gehen wir bei einer echten Worst-case-Betrachtung von einer höheren Umverteilungsquote aus als 10,4 %. Da selbst die städtebauliche Unbedenklichkeit bei dieser Umverteilungsquote nicht wirklich, sondern, wie bereits in der ersten Stellungnahme ausgeführt, allenfalls mit einer Floskel begründet worden ist, können wir das Gesamtergebnis - bezogen auf die Stadt Emsdetten - teilweise nicht nachvollziehen, teilweise halten wir es für falsch.

Selbst wenn man die stets ins Feld geführte 10-%-Grenze nicht als eine statische Größe, sondern eher als einen Orientierungswert ansieht, besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf hinsichtlich des Abwägungsmaterials, der textlichen Festsetzungen des B-Plans und der Planbegründung. Denn gleich in mehreren Sortimentsgruppen bewegt man sich in oder deutlich über der genannten Grenze. Wir weisen darauf hin und das wird die Stadt Rheine in ihre Abwägung einfließen lassen müssen, dass es vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan mit -jedenfalls prinzipiell - Ewigkeitscharakter handelt. Die Schaffung von Sortimentsgruppen, die dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität in den Leitsegmenten erlaubt, zwingt zu einer alle plangerechten Entwicklungen einschließenden Prognose. Keineswegs kann nur das derzeitige Plankonzept des Investors zugrunde gelegt werden. Wenn man den Investor enger binden und die städtebaulichen Auswirkungen konzeptgenau prognostizieren will, müsste man dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder über weniger flexible textliche Festsetzungen für das SO- Gebiet im B-Plan tun.

8.

Für die Stadt Emsdetten ist jedenfalls zu befürchten, dass es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Geschäftsschließungen kommt und daraus mas-

sive Funktionsstörungen resultieren werden. Dies betrifft vor allem die Sortimente Elektro, Sportartikel und Bekleidung. Das Sortiment Elektro etwa wird umfassend allein von der Firma Media-Park aus der Expert-Gruppe vertrieben. Kleinere, zumeist inhabergeführte Betriebe haben in den letzten Jahren nach und nach geschlossen oder ihren Betriebssitz nach außerorts verlagert (z.B. Radio Koltermann, Radio Saatjohann). In Teilsegmenten werden Elektrowaren außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vertrieben, ohne dass diese Kleinbetriebe eine umfassende Versorgungsfunktion für Emsdetten und die umliegenden Grundzentren wahrnehmen könnten. Das Unternehmen Media-Park erwägt, seinen Standort von der jetzigen 1 b-Lage in die zentrale Innenstadt zu verlagern; ein entsprechender Bauantrag für ein Geschäft mit ca. 1.000 qm VK ist gestellt. Würde indes ein Elektrofachmarkt wie Saturn auf der dann möglichen Fläche von 2.380 qm in der Emsgalerie angesiedelt, wird nicht nur die Umsiedlung von Media-Park in die Innenstadt in Frage gestellt, sondern der gesamte Handelsstandort Emsdetten. Der Gutachter 1 ist für die Sortimentsgruppe Elektronik/Multimedia in seiner Analyse vom Juni 2011 ohne die Emsgalerie von einem Verkaufsflächenbestand von 4.900 qm und einer Zentralität von 1,36, für die eigens ausgewiesene Gruppe Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten von weiteren 3.700 qm und einer Zentralität von 1,11 ausgegangen. Die Zahlen dürften vor allem durch den bereits vorhandenen Media-Markt in Rheine geprägt sein. Dem stehen für Emsdetten Zentralitäten von 0,44 bzw. 0,75 entgegen (Tabellen 7 und 9 des Gutachtens). Es besteht die begründete Sorge, dass sich der Media-Park in Emsdetten gegen eine derartige Angebotsvielfalt in Rheine nicht wehren können und wollen. Es war angesichts der Ausgangslage verständlich, dass der Gutachter 1 eine Flächenreduzierung von 60% in den Sortimenten Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Elektronik/Multimedia gefordert hat. Er hat insgesamt 1.000 qm VK für beide Sortimente zusammen als regional verträglich angesehen (Tabelle 16, S. 63 des Gutachtens). Vereinfacht gesagt: nach der Einschätzung des Gutachters 1 wäre ein Elektrofachmarkt (Saturn) als Magnetbetrieb für die Ems-Galerie nicht regionalverträglich, während offenbar das neue Setreiberkonzept gerade auch auf diesen Magneten setzt.

Ähnliches gilt für das Sortiment Sportartikel, das in Emsdetten ausschließlich durch die Firma Intersport repräsentiert wird. Hier hatte Gutachter 1 eine Reduzierung des ursprünglichen Setreiberkonzepts im Sortiment Sport und Freizeit um 49 % auf 800 qm VK vorgeschlagen. Da Sportartikel nach dem Entwurf in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport aufgegangen sind, ist der Setreiber der Ems-Galerie frei, den Umfang dieses Sortiments bis zu 8.710 qm frei zu gestalten.

Beispielhaft sei schließlich noch auf das Sortiment Bekleidung hingewiesen. Dieses Sortiment wird in der Innenstadt von Emsdetten durch die beiden Betriebe Moden Wissing und Modehaus Roters abgedeckt. Diese Betriebe haben bereits erheblich mit den Folgen des erweiterten EOC Ochtrup zu kämpfen, weil dort bekannte Label in großer Zahl zu günstigeren Preisen verkauft werden (können) als in Emsdetten. Werden die weithin bekannten Marken in Emsdetten aus dem Programm genommen, sinkt schlagartig die Attraktivität der heimischen Betriebe, ein Teufelskreis, bei dem die Betriebsaufgabe zu besorgen ist. Gutachter 2 hat vor allem die kumulierende Wirkung des erweiterten EOC und die Ansiedlung der Ems-Galerie nicht betrachtet. Wir halten das für einen methodischen Mangel. Der dagegen von Gutachter 2 in den Vordergrund gerückte

Betrieb Herrenmode Munning befindet sich in einer 1-b-Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereichs und prägt diesen auch nicht annähernd vergleichbar wie die beiden erstgenannten Unternehmen.

Diese Handelsentwicklungen beruhen nicht auf bloßer Spekulation, sondern auf den nachvollziehbaren, von den Betriebsinhabern selbst geäußerten Zukunftsaussichten. Ergänzend sei schließlich noch darauf hingewiesen, dass es bei Leitsortimenten nicht bei der Betrachtung berechneter Umsatzumverteilungen verbleiben kann. Das gilt vor allem dann, wenn das Sortiment- wie bei Elektro und Sport- in der Nachbarstadt nur noch von einem einzigen Anbieter angeboten wird. Seine Aufgabe würde nicht nur zu einer Umsatzumverteilung, sondern zu einem vollständigen Angebotsausfall führen. Dass bei einem derartigen Szenario Emsdetten seine mittelzentrale Funktion nicht erfüllen könnte, bedarf keiner vertieften Ausführungen.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1:

Die Stadt Rheine hat im Rahmen der Abwägung sehr wohl die zentral-örtliche Funktion der Stadt Emsdetten und die Funktionsfähigkeit der Emsdettener Innenstadt nach den von der Rechtsprechung zum interkommunalen Abstimmungsgebot entwickelten Grundsätzen fehlerfrei berücksichtigt.

Zu 2:

Es trifft zu, dass die Stadt Rheine zunächst das Büro Junker & Kruse beauftragt hat, die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums "Ems-Galerie" zu untersuchen. Richtig ist auch, dass die Stadt das Ergebnis dieser Auswirkungsanalyse der für das Projekt notwendigen 16. Flächennutzungsplanänderung mit dem Kennwort "Ems-Galerie" sowie den im Vorentwurf für die hier anstehende Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt hat. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren und im Vorverfahren für die Bebauungsplanänderung haben die Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbarkommunen das auf der Empfehlung des Büros Junker & Kruse beruhende Verkaufsflächenkonzept weitgehend akzeptiert.

Zu 3:

Nach vertieften Markterkundungen und nach Auswertung bundesweiter aktueller Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren kamen ernsthafte Zweifel auf, ob das Planvorhaben mit den bis dahin vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen überhaupt auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden könne. Dies gelte auch für die vom Büro Junker & Kruse vorgenommene Modifizierung des Konzeptes vom 25. November 2011. Die bisherigen Vorgaben seien insbesondere zu wenig flexibel um auf zukünftige Marktveränderungen reagieren zu können. Sie seien ungeeignet ein auf Dauer betriebswirtschaftlich funktionierendes Einkaufszentrum zu gewährleisten.

Um zu vermeiden, dass das geplante Vorhaben nach wenigen Jahren mangels Wirtschaftlichkeit mit verheerenden Folgen für die Infrastruktur und das Image

der Rheiner Innenstadt geschlossen werden muss, hat **die Stadt Rheine** diese Bedenken sehr ernst genommen. Er ist zu dem Ergebnis gekommen durch ein weiteres Gutachten klären zu lassen, ob die geäußerten Zweifel berechtigt sind und welche kommunal und interkommunal noch verträgliche Spielräume bezüglich des Sortimentszuschnitts bestehen um einen nachhaltigen Betrieb des Einkaufszentrums gewährleisten zu können.

Somit trifft die geäußerte Vermutung zu, dass das Planvorhaben mit den Festsetzungen der seinerzeit vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente wirtschaftlich nicht realisierbar und damit vollzugsunfähig war und das Projekt der Ems-Galerie nur mit einem geänderten Verkaufsflächenkonzept zu realisieren ist.

Zu 4:

Daher beauftragte die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft die GMA, in einem ersten Schritt die betriebswirtschaftlich notwendigen Grundvoraussetzungen für ein auf Dauer funktionierendes Einkaufszentrum zu definieren und insbesondere ein konkretes Verkaufsflächenkonzept als wirtschaftlich nachhaltige Grundlage für die Festsetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorzuschlagen. In einem 2. Schritt waren dann die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines derartigen Flächenkonzeptes in Form von Umsatzumverteilungsquoten zu prognostizieren und die sich daraus ergebenden raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine selbst und in den benachbarten Kommunen zu begutachten.

Die GMA kam bei ihrem 1. Prüfungsschritt zu dem Ergebnis, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen kaum ausreichende Voraussetzungen für den wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb eines Einkaufszentrums bieten konnten. Insbesondere wäre nach Auffassung der GMA eine hinreichende Flächenflexibilität, die der Stadt und dem Eigentümer des Einkaufszentrums angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel eine Neu- oder Umstrukturierung mit einer Neuvermietung der Ladenflächen ermöglicht hätte, nicht vorhanden. Ohne hinreichende Verkaufsflächenflexibilität, insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Medien und Foto, sei ein Engagement für die geplante Ems-Galerie in Rheine ein sehr riskantes Unterfangen.

Die GMA definierte stattdessen einen "Flächenpool", bei dem betriebswirtschaftlich sinnvolle Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg des Einkaufszentrums zu sichern. Die besonders wichtigen Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport wurden zu einer Warengruppe zusammengefasst.

In einem 2. Schritt untersuchte die GMA auftragsgemäß die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums auf der Basis dieses empfohlenen "Flächenpools" und schätzte die sich aus den Umsatzumverteilungen ergebenden raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine und in den Kommunen des voraussichtlichen Einzugsgebietes dieses Zentrums ab. Die GMA kommt dar-

in zu dem Ergebnis, dass eine so projektierte "Ems-Galerie" in keinem Fall zentren-schädliche Auswirkungen erwarten lässt. In den Innenstädten und Ortszentren der Kommunen im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums wird es nach Einschätzung der GMA nicht zu erheblichen Funktionsstörungen kommen. Es seien also keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu befürchten, die zu einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes führen würden. Auch das landesplanerische Verbot, zentrale Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, werde beachtet.

Diesen Einschätzungen der GMA schloss sich die Stadt Rheine an und übernahm die Empfehlungen der GMA zum Verkaufsflächenkonzept in die einschlägigen Festsetzungen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen im offengelegten Bebauungsplanentwurf. Sie sieht darin die Voraussetzungen für die Realisierbarkeit des Projektes und dessen nachhaltigen Erfolg gewährleistet. Weil die Stadt mit diesem Projekt einen sich über Jahre entwickelten städtebaulichen Missstand beseitigen und die Attraktivität ihrer Innenstadt wiederbeleben will.

Dass die beiden Gutachten voneinander abweichen und insbesondere unterschiedliche Verkaufsflächenkonzepte empfehlen, ist offensichtlich und bedarf daher keiner besonderen Darlegung. Dies gilt z. B. auch für die Grundannahmen ("Stellschrauben") für die jeweilige absatzwirtschaftliche Auswirkungsprognose. Diese Grundannahmen sind in beiden Gutachten offengelegt und können daher ohne weiteres auch ohne gesonderte Gegenüberstellung miteinander verglichen werden.

Festzustellen ist aber auch, dass sich die beiden Gutachterbüros in den methodischen Grundansätzen nicht wesentlich unterscheiden, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Form von Umverteilungsquoten zu ermitteln und die städtebaulichen Folgewirkungen für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums abzuschätzen. Solche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalysen sind nun aber keine logischen Deduktionen oder mathematische Kalkulationen, bei denen jeweils nur ein Ergebnis richtig sein kann. Es sind vielmehr Prognosen, die immer mit Unsicherheiten verbunden sind und die hier zudem auf unterschiedlichen Grundannahmen und Bewertungen beruhen. In Grenzfällen gibt es eine ganze Bandbreite vertretbarer Einschätzungen, sodass auch renommierte Gutachterbüros zu unterschiedlichen Beurteilungen der Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens kommen können. In der Stellungnahme der Stadt Emsdetten ist daher auch unter Pkt. 5 d zutreffend von einem "Prognosespielraum" die Rede.

Im vorliegenden Fall ist die Stadt Rheine mit Zustimmung des Investors zunächst der Einschätzung und der Empfehlung für das Verkaufsflächenkonzept des Büros Junker & Kruse gefolgt, um in der Frage der lokalen und regionalen Zentrenverträglichkeit des Einkaufszentrums ganz sicher zu gehen und um eine gemeindenachbarliche Zustimmung für das Projekt zu erreichen. Nach vertieften Marktuntersuchungen und Auswertung bundesweiter aktueller Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren des Investors zeigte sich jedoch, dass dieses Verkaufsflächenkonzept aus betriebswirtschaftlicher Sicht vor allem wegen fehlender Flexibilität für später notwendig werdende Nachvermietungen zu eng und daher zu risikoreich ist. Dies schätzen auch die das Projekt finanzierenden Banken so ein.

Daher sah sich der Investor vor die Entscheidung gestellt, entweder das Projekt aufzugeben oder aber unter Beibehaltung der Obergrenzen von 14.000 m² Gesamtverkaufsfläche eine größere Flexibilität bei den zentrenrelevanten und für das nachhaltige Funktionieren eines Einkaufszentrums besonders wichtigen Leit-sortimenten anzustreben.

Dass der dann von der GMA als betriebswirtschaftlich notwendig empfohlene "Flächenpool", der diese Flexibilität garantiert, zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt selbst, aber auch in den Nachbarkommunen nicht schädigen darf, stand und steht dabei außer Zweifel. Die GMA kam bei ihrer Auswirkungsprognose zu dem fachlich durchaus vertretbaren Ergebnis, dass auch von einem Einkaufszentrum mit dem von ihr empfohlenen Flächenpool keine erheblichen Funktionsstörungen in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind. Dass die Frage der Zentrenverträglichkeit eindeutiger und sicherer mit der vom Büro Junker & Kruse empfohlenen Verkaufsflächenkonzeption für das Einkaufszentrum zu bejahen ist als mit dem von der GMA empfohlenen Flächenpool, steht ebenfalls außer Zweifel.

Vor der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes stand die Stadt Rheine jedenfalls vor der Alternative, entweder an der bislang verfolgten Verkaufsflächenkonzeption mit absoluter Garantie der Zentrenverträglichkeit und mit gemeindenachbarlicher Zustimmung, gleichzeitig aber auch mit hoher Wahrscheinlichkeit der Projektaufgabe durch den Investor einerseits festzuhalten oder aber andererseits die Realisierbarkeit des Projekts durch eine Flexibilisierung der Sortimentsbindung durch den von der GMA empfohlenen Flächenpool ohne wahrscheinliche Zentrenschädigungen sicherzustellen.

Zu 5:

Die Stadt Rheine hat sich in dieser schwierigen Situation eindeutig für die Sichtweise und die Empfehlungen der GMA und damit für die Realisierbarkeit des Projektes entschieden. Von einem unkommentierten Nebeneinander beider Gutachten kann also keine Rede sein.

Aus dieser Entscheidung der Stadt Rheine lässt sich nicht ableiten, dass das Abwägungsmaterial für die durchgeführte Flächennutzungsplanänderung nicht ordnungsgemäß zusammengestellt worden sei. Die Flächennutzungsplanänderung, die zur Darstellung eines Sondergebietes für das in Rede stehende Einkaufszentrum ohne sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen geführt hat, ist auf der Basis des damaligen Erkenntnisstandes aus dem Gutachten des Büros Junker & Kruse ordnungsgemäß durchgeführt worden. Dass sich bei einer Konkretisierung eines solchen Projektes in der Bebauungsplanebene später neue Erkenntnisse ergeben, denen Rechnung zu tragen ist, ist bei derartigen Projekten nichts Ungewöhnliches.

Zu 5 a:

In der Stellungnahme wird die Bildung der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport mit dem Hinweis problematisiert, dass der Bauherr die Gesamtflächen beliebig auf die 3 Teilsortimente verteilen, sie aber auch nur für ein einziges Sor-

timent nutzen könne. So dürfe nach dem Bebauungsplan auf über 62 % der Gesamtverkaufsfläche Bekleidung verkauft werden.

Dies ist zwar theoretisch richtig. Faktisch ist eine solche Vorgehensweise aber komplett auszuschließen, da ein ausgewogener Branchenmix ein wesentliches Erfolgskriterium eines Einkaufszentrums ist. Ohne einen solchen ausgewogenen Branchenmix ist ein nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg der Ems-Galerie ausgeschlossen. Den gesamten Spielraum von rund 8.710 m² für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport von rund 8.710 m² nur für ein einziges Teilsortiment zu nutzen, würde in betriebswirtschaftlicher Hinsicht auch eine spürbar geringere Rentabilität bedeuten, da die erzielbaren Quadratmetermietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den Quadratmetermietpreisen flächengroßer Ladenlokale rangieren.

Für die Sortimentsgruppe „Elektrowaren/Medien/Foto“ sind nunmehr 2.380 m² Verkaufsfläche als Obergrenze festgesetzt. Dadurch soll auch die Ansiedlung eines Elektro- und Elektronikfachmarktes ermöglicht werden. Gegenüber der im Vorentwurf noch vorgesehenen Sortimentsbindung (maximal 800 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten sowie 1.000 m² Verkaufsfläche für Elektronik und Multimedia) wird der Flexibilitätsspielraum für die gesamte Sortimentsgruppe um 580 m² Verkaufsfläche erhöht.

Die Bildung der beiden genannten Sortimentsgruppen sichert erkennbar die für eine nachhaltige Rentabilität notwendige Flexibilität bei der Vermietung der Ladenflächen.

Die Zusammenfassung solcher Sortimentsgruppen ist auch bei verschiedenen anderen Gutachterbüros durchaus üblich. So stellen z. B. GfK, BulwienGesa, BBE, Dr. **Lademann & Partner** sowie Markt- und Standort bei ihren Auswirkungsanalysen nach Hauptwarengruppen kumulierte Betrachtungen an. Die von der GMA verwandte Vorgehensweise wird von Fachkollegen in Deutschland ebenfalls angewandt. Der Hinweis, dass die GMA bei ihrer Auswirkungsanalyse für das Einkaufszentrum in Mönchengladbach die 3 Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel isoliert untersucht hat, trifft zu. Der Hinweis verkennt jedoch die unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen der beiden Projektentwicklungen hinsichtlich Gesamtgröße, Einzugsgebiet und anderem mehr. Bei der Verträglichkeitsstudie zu den Arkaden in Mönchengladbach lag bereits im Vorfeld der Beauftragung ein sortimentspezifisches Investorenkonzept vor. Anders als bei diesem Fall in Mönchengladbach hat die GMA für die Ems-Galerie zunächst einmal die betriebswirtschaftlich erforderlichen Grundvoraussetzungen für ein auf Dauer funktionsfähiges Einkaufszentrum definieren und in einen Flächenpool umsetzen müssen, der dem Betreiber des Einkaufszentrums die für ein dauerhaft erfolgreiches Einkaufszentrum notwendige Flexibilität ermöglicht. Die Auswirkungen einer solchen flexiblen Centerlösung wurden dann in einem zweiten Schritt auch auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen hin geprüft und im Ergebnis als zentrenverträglich eingestuft.

In ihrem Gutachten schreibt die GMA auf Seite 18 ff., dass nicht mehr die schiere Größe allein für den Erfolg einer Shoppingcenter-Investition unter betriebswirtschaftlicher Betrachtung in der Zukunft wichtig ist, wenngleich die kritische Mas-

se auch weiterhin eine entscheidende Rolle spielt, sondern auch das möglichst rasche Reagierenkönnen auf Markttrends und Veränderungen.

Die Analyse der GMA hat gezeigt, dass das Verkaufsflächenkonzept des Vorentwurfes für den Bebauungsplan zur Ems-Galerie nicht die für den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Einkaufszentrums notwendige Flächenflexibilität bot. Ohne hinreichende Flächenflexibilität für Neu- und Umstrukturierungen sowie Neuvermietungen der Ladenflächen vor allem in den Warengruppen Bekleidung/Schuhe/Sport sowie Elektrowaren/Medien/Foto ist das Engagement für die Ems-Galerie betriebswirtschaftlich zu riskant.

Dies sahen der Investor, der zunächst dem Verkaufsflächenkonzept des Vorentwurfes zugestimmt hatte, nach vertieften Marktuntersuchungen unter Auswertung einschlägiger Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren sowie die finanzierenden Banken genauso.

Diesen Einschätzungen kann sich die Stadt Rheine nicht verschließen, ohne das Scheitern des Projektes mit all den auch städtebaulich negativen Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung zu riskieren.

Zu 5 b:

Die Kritik, dass die Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente in der Ems-Galerie im Vergleich zu den angenommenen Flächenleistungen der in Emsdetten bestehenden Betriebe zu niedrig angesetzt worden seien, um dadurch eine geringere Umsatzumverteilungsquote zu erhalten, ist nicht haltbar.

So trifft insbesondere nicht zu, dass die GMA die Flächenproduktivität im Bereich Gesundheit und Körperpflege im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum über- und die der Ems-Galerie unterbewertet habe.

Nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie von November 2008, in der ein bundesdurchschnittlicher Quadratmeterumsatz einer Apotheke in Deutschland zwischen 20.000,00 und 26.000,00 € pro m² betrug, wird der Durchschnittswert durch diesen Sondertatbestand um einiges nach oben gedrückt. Im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum sind 5 Apotheken vorhanden. In der Ems-Galerie wird aufgrund von vertraglichen Wettbewerbsklauseln allenfalls eine Apotheke den Betrieb aufnehmen. Schon dadurch muss der Durchschnittswert für die Flächenproduktivität der Emsdettener Betriebe in diesem Sortimentsbereich höher sein als der Durchschnittswert bei der Ems-Galerie. Der von der GMA für die Ems-Galerie angesetzte Produktivitätsansatz (5.600,00 € pro m²) bildet für diese Warengruppe eine zutreffende Basis. Die Kritik, dass die Flächenproduktivität in Emsdetten in dieser Sortimentsgruppe 50 % höher angenommen werde als in der Ems-Galerie, ist zudem rechnerisch nicht nachvollziehbar; der in der Stellungnahme angenommene Bestandwert von 8.300,00 € pro m² dürfte auf eine falsche Aufbereitung der auf Basis der GMA-Zahlen ausgewiesenen Bestandwerte in dieser Warengruppe für Emsdetten zurückzuführen sein. Der von der GMA angenommene Bestandwert beträgt 6.900,00 € pro m².

Nicht berechtigt ist auch die Kritik an der von der GMA angenommenen Flächenproduktivität im Sortiment Elektro- und Elektronikwaren.

In der genannten GMA-Strukturanalyse im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 betrug der bundesdurchschnittliche m²-Umsatz im Elektrohandel in Deutschland zwischen 4.000 und 6.000 € / m².

Da mit dem Media Markt bereits das erwiesenermaßen (raum-)leistungsstärkste bundesdeutsche Konzept in Rheine vor Ort präsent ist und alle anderen Betriebe deutlich geringere Raumleistungen generieren, stellt der von der GMA für die "EMS-GALERIE" Rheine verwandte Produktivitätsansatz (5.200 € /m²) insofern für diese Warengruppe eine zutreffende Basis dar, zumal noch überhaupt nicht abzusehen ist, ob nicht eventuell ein Anbieter aus „dritter / vierter Reihe“ als Mieter der "EMS-GALERIE" Rheine zu rekrutieren ist. Zwar erreichen ausgewählte Standorte von anderen Betreibern wie Saturn Produktivitätswerte in den vom Einwander genannten Größenordnungen, jedoch nur bei deutlich größeren Einzugsgebieten, merklich höherer Kaufkraft und einer (Quasi-) Monopolstellung. Sofern - wie möglicherweise in Rheine - zwei Elektronik-Fachmarkt-Konzepte in einem eher kleinen Marktgebiet gegeneinander antreten müssten, fallen die Raumleistungen spürbar ab.

Derzeit ist nicht absehbar, ob ein oder mehrere Betreiber die für diese Sortimentsgruppe vorgesehenen Verkaufsflächen belegen werden. Dass die Ansiedlung eines Saturn-Fachmarktes zu einer deutlich höheren Flächenproduktivität und damit auch zu einer höheren Umsatzumverteilungsquote führen werde, ist eine Vermutung, die nicht näher belegt ist.

Insgesamt ist die Einschätzung, dass die GMA die zu erwartenden Umsätze der Ems-Galerie tendenziell (auch im Vergleich zum Büro Junker & Kruse) zu niedrig eingeschätzt habe, bei näherer Überprüfung nicht haltbar.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie auch eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den GMA vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen. Mit einem theoretisch Brutto-Umsatz von maximal rd. 68,2 Mio. € (Junker + Kruse haben in Ihrer Stellungnahme vom November 2011 einen Maximal-Umsatz von rd. 68,3 Mio. € für die "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt) errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 17.810 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvoller Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück angemessen berücksichtigt.

Erwartungsgemäß entfällt das Gros auf die Warengruppen Gesundheit & Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektrowaren (maximal rd. 54,7 Mio. € bzw. ca. 80 %). So würde sich auf Basis der in Ansatz gebrachten Raumleistungen des Büro Junker + Kruse ein Maximal-Umsatz in diesen vier Warengruppen von rd. 59,6 Mio. € ergeben, der knapp 9

% über dem GMA-Niveau läge. Geringe Differenzen wären bei Gesundheit & Körperpflege (+ 0,4 Mio. € bzw. 3,6 %- Punkte) sowie - unter Berücksichtigung des Flächeneinsatzes von rd. 8.710 m² VK auch bei – Bekleidung / Schuhe / Sport (+ 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkte) zu konstatieren. Nur bei Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren (jeweils + 1,4 Mio. €, 32,6 %-Punkte bzw. 11,3 %-Punkte) wären die Differenzen zwischen den beiden Gutachterbüros bei den Umsätzen etwas größer.

Da die letztgenannten beiden Warengruppen - wie in dem GMA-Gutachten ausführlich dargestellt - besonders von der rasanten Umsatzentwicklung und -umschichtung seit 2009 in den Onlinehandel betroffen sind, die für diese Branchen (stark) umsatzmindernde Effekte induzieren, kann der GMA-Ansatz als realistisch eingeschätzt werden und unterzeichnet den Brutto- Umsatz des Planvorhabens nicht.

Zu 5 c:

Die von der GMA angenommene Flächenproduktivität für die Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport entspricht durchaus einer Worst-Case-Betrachtung.

Richtig ist, dass sich die Flächenproduktivitäten in den einzelnen Sortimenten der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport voneinander unterscheiden und in aller Regel Schwankungen unterworfen sind; dieses wurde von der GMA auch berücksichtigt, wobei für Bekleidung ein höherer und für Schuhe sowie Sport ein niedriger Produktivitätsansatz als im Mittel (rd. 3.100 € / m²) gewählt wurde. Daraus aber abzuleiten, dass man die höchste Raumleistung eines Teilsortimentes (also Bekleidung, oder Schuhe / Lederwaren oder Sport) für alle anderen Teilsortimente zugrunde legen soll, würde an der Realität vorbeigehen. Festzustellen ist, dass mit dem gewählten Produktivitätsansatz der GMA der worst case-Charakter zutreffend abgebildet wurde.

Zu 5 d:

Nicht haltbar ist auch die Kritik, dass die GMA mit demselben Zahlengerüst sowohl eine betriebswirtschaftliche als auch eine städtebauliche Risikobeschreibung angestellt habe. Wie oben bereits ausgeführt, hat die GMA zwar zunächst ein Verkaufsflächenkonzept („Flächenpool“) entwickelt, das auf Dauer einen betriebswirtschaftlichen Erfolg dieses Einkaufszentrums ermöglicht. In einem zweiten Schritt sind dann aber auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines Einkaufszentrums mit diesem Verkaufsflächenkonzept ermittelt worden, um insbesondere die lokale und regionale Zentrenverträglichkeit abschätzen zu können. Diese Auswirkungsanalyse der GMA hat ergeben, dass das Ems-Galerie-Projekt mit diesem betriebswirtschaftlich notwendigen Verkaufsflächenkonzept weder in Rheine selbst noch in den benachbarten Kommunen zu beachtlichen Funktionsstörungen in den zentralen Versorgungsbereichen führen wird.

Dieses methodische Vorgehen ist korrekt und kann nicht mit dem (für sich genommen zutreffenden) Hinweis problematisiert werden, dass betriebswirtschaftliche und städtebauliche Risikobetrachtungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall hat die GMA nämlich das empfohlene Verkaufsflächenkonzept als Ergebnis der betriebswirtschaftlichen Risikoanaly-

se der anschließenden Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit unterzogen. Es ist methodisch völlig korrekt, wenn das betriebswirtschaftlich Notwendige auf seine Zentrenverträglichkeit untersucht wird. Das Ergebnis ist fachlich vertretbar und überschreitet nicht den Prognosespielraum solcher Auswirkungsanalysen.

Zu 6:

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttdorf, Samern, Emsbüren dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Suddendorf, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden.

Der Investor Hermann Klaas betreibt in Lingen die „Lookentor-Passage“, bei der Befragungsergebnisse aus 2009 und 2011 belegen, dass das Einzugsgebiet der Innenstadt von Lingen nennenswert erweitert werden konnte; ein Umstand, der auch für zahlreiche andere Städte ähnlicher Ortsgröße mit innerstädtischen Einkaufszentren, die seit 2007 neueröffnet / erweitert wurden (u.a. Hameln, Hattingen, Langenhagen etc.), zu konstatieren ist.

Festzustellen ist, dass das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet eine realistische Basis für das Einzugsgebiet der "EMS-GALERIE" Rheine abbildet. Dass die GMA bei ihrer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse nicht auch die Auswirkungen des erweiterten FOC Ochtrup untersucht hat, trifft zu. Derartige Verträglichkeitsbetrachtungen konzentrieren sich nicht zuletzt aufgrund des beschränkten Instrumentariums zur Abschätzung der kumulativen Wirkungen mehrerer Projekte auf das jeweils anstehende Projekt. Eine kumulative Betrachtung von 2 oder mehr Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf ein oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt regelmäßig die Grenzen gutachterlicher Tätigkeit.

Dies heißt aber nicht, dass die Auswirkungen des erweiterten FOC Ochtrup in der Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Stadt Rheine ist ja selbst von einem möglichen Kaufkraftabzug durch das FOC Ochtrup betroffen und möchte nicht zuletzt auch deshalb mit einer funktionierenden Ems-Galerie Kaufkraft binden und ihre mittelzentrale Versorgungsaufgabe auch in der Zukunft voll erfüllen können.

Dass auch die Zentren anderer Kommunen im Einzugsbereich der Ems-Galerie der Konkurrenz durch das FOC Ochtrup ausgesetzt sind, wird durchaus gesehen. Es werden aber von diesen kumulativen Auswirkungen von Ems-Galerie und FOC Ochtrup insgesamt keine Zentrenschädigungen befürchtet. Eine rein additive Betrachtung verbietet sich schon durch den Umstand, dass das erweiterte FOC Ochtrup bereits heute am Netz ist und dass das Vorhaben der Ems-Galerie frühestens in 2 Jahren in Betrieb gehen kann. Bis zum Zeitpunkt einer möglichen

Eröffnung der Ems-Galerie wird ein Gutteil der Wirkungen des FOC Ochtrup bereits am Markt erkennbar und abgearbeitet sein. Einzelhandelsbetriebe im Umland, die sich gegenüber diesem erweiterten FOC behaupten können, werden sich mit ihrem Betriebskonzept auch erfolgreich der Konkurrenz durch die hinzutretende Ems-Galerie stellen können.

Zu 7:

Die Vermutung, dass von der Ems-Galerie eine deutlich höhere Umsatzumverteilung als von der GMA angenommen ausgehen und in mehreren Sortimenten die 10%-Schwelle überschreiten werde, ist nicht hinreichend konkret belegt. Zudem ist die Kritik an den absatzwirtschaftlichen Auswirkungsprognosen zu den einzelnen Sortimentsgruppen nicht konkret begründet und daher auch nicht hinreichend nachvollziehbar.

Zu den erwarteten Umsatzleistungen der Ems-Galerie und zu den Bestandsumsätzen in Emsdetten im Bereich Gesundheit und Körperpflege ist oben bereits Stellung genommen worden.

Nicht zutreffend ist auch, dass die GMA die Flächenproduktivität im Bereich Bücher, Schreib- und Spielwaren das Planvorhaben unter- und die Betriebe im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum überbewertet hat. Auch gilt es in dieser Warengruppe, zwischen Bücher, Schreibwaren einerseits und Spielwaren andererseits zu differenzieren, da dieser - je nach Branche, Betriebsgröße und Standort - starken Schwankungen unterworfen ist. So betrug der durchschnittliche m²-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwar zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m²-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² ermittelt.

Auch ist zu sehen, dass sich seit 2009 - bedingt durch grundlegende Veränderungen im Verbraucherverhalten - gravierende Umwälzungen im Buchhandel ergeben. So werden heutzutage Bücher / Zeitschriften mehr und mehr im Internet / online gekauft / gelesen, so dass diese Umsatzanteile dem stationären Bücher-Einzelhandel verloren gehen. Lag der Marktanteil der online erworbenen Bücher in 2007 noch bei 13 %, so ist deren Marktbedeutung bis 2010 auf 16 % gestiegen und wird auch in Zukunft weiter steigen. Hauptleidtragende dieser Entwicklung sind die Sortimentsbuchhandlungen sowie der Versandhandel, deren Marktanteil im selben Zeitraum von rd. 63 % auf rd. 55 % zurückgegangen sein soll. Stationär hat aus diesem Grund z.B. die Thalia-Unternehmensgruppe angekündigt, sich bundesweit von 15 unrentablen Filialen trennen zu wollen bzw. an zahlreichen Standorten ihre Mietfläche zu reduzieren und / oder unter zu vermieten; auch Kooperationen (z.B. mit Spiele Max) wurden eingegangen, mittlerweile aber wieder bereits beendet. Auch Hugendubel hat sein Filialnetz nennenswert ausgedünnt und dabei die acht Standorte geschlossen bzw. an den drei Standorten einen Rückbau der Ladengröße betrieben; geplante Neueröffnungen, wie in Düsseldorf und Detmold wurden ersatzlos gestrichen.

Für die "EMS-GALERIE" Rheine sind neben Flächen aus dem Buchbereich auch im Vergleich weniger produktive Flächen im Bereich Spielwaren geplant. Unter pa-

paralleler Berücksichtigung der tiefgreifenden Umwälzungen im Bücherhandel sowie des frühestmöglichen Eröffnung im Jahr 2015 bildet der von der GMA verwandte Durchschnittswert der Flächenproduktivität (3.400 € /m²) eine zutreffende Basis ~~Für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport sei Folgendes klargestellt:~~

~~Bei der Sortimentsgruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren ist zwischen Bücher und Schreibwaren einerseits und Spielwaren andererseits zu differenzieren, da dieser je nach Branche, Betriebsgröße und Standort starken Schwankungen unterworfen ist. Zwar betrug der durchschnittliche m² Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2006 in 2007 in Deutschland zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m² Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² ermittelt.~~

~~Auch ist zu sehen, dass sich seit 2009 bedingt durch grundlegende Veränderungen im Verbraucherverhalten gravierende Umwälzungen im Buchhandel ergeben. So werden heutzutage Bücher / Zeitschriften mehr und mehr im Internet / online gekauft / gelesen, so dass diese Umsatzanteile dem stationären Bücher Einzelhandel verloren gehen. Lag der Marktanteil der online erworbenen Bücher in 2007 noch bei 13 %, so ist deren Marktbedeutung bis 2010 auf 16 % gestiegen und wird auch in Zukunft weiter steigen. Hauptleidtragende dieser Entwicklung sind die Sortimentsbuchhandlungen sowie der Versandhandel, deren Marktanteil im selben Zeitraum von rd. 63 % auf rd. 55 % zurückgegangen sein soll. Aus diesen Grund hat z. B. die Thalia Unternehmensgruppe angekündigt, sich bundesweit von 15 unrentablen Filialen trennen zu wollen bzw. an zahlreichen Standorten ihre Mietfläche zu reduzieren und / oder un-ter zu vermieten, auch Kooperationen (z.B. mit Spiele Max) wurden ein-gegangen, mittlerweile aber wieder bereits beendet. Auch Hugendabel hat sein Filialnetz nennenswert ausgedünnt und dabei die acht Standorte geschlossen bzw. an den drei Standorten einen Rückbau der Ladengröße betrieben, geplante Neueröffnungen, wie in Düsseldorf und Detmold wurden ersatzlos gestrichen.~~

~~Für die "EMS GALERIE" Rheine sind neben Flächen aus dem Buchbereich auch im Vergleich weniger produktive Flächen im Bereich Spielwaren geplant. Unter paralleler Berücksichtigung der tiefgreifenden Umwälzungen im Bücherhandel sowie des frühestmöglichen Eröffnung im Jahr 2015, bildet der von der GMA verwandte Durchschnittswert (3.400 € /m²) eine zutreffende Basis.~~

Somit ist festzuhalten, dass die GMA auch in der Warengruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren die Bestandssituation in den Hauptgeschäftszentren von Emsdetten und Rheine mit deutlich höheren Flächenleistungen nicht überschätzt und die zu erwartenden Umsätze der Ems-Galerie nicht unterschätzt hat, um entsprechend niedrigere Umsatzumverteilungsquoten zu erhalten.

Die These, dass in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport bei einer „echten Worst-Case-Betrachtung“ von einer höheren Umverteilungsquote als

10,4 % auszugehen sei, ist nicht näher begründet und von daher auch nicht kommentierbar.

Klarzustellen bleibt noch, dass dem festgesetzten Verkaufsflächenkonzept keineswegs das für die Erstvermietung vorgesehene Plankonzept des Investors zugrunde gelegt worden ist. Es ist vielmehr Vorsorge dafür getroffen worden, dass der Branchenmix innerhalb des durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen markierten Korridors veränderten Marktverhältnissen angepasst und bei notwendig werdenden Nachvermietungen zugrunde gelegt werden kann. Das Einkaufszentrum Ems-Galerie ist mit diesem so abgesteckten Nutzungsrahmen einer Zentrenverträglichkeitsprüfung unterworfen worden, die im Ergebnis unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und wesentliche Beeinträchtigungen ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausschließt.

Zu 8.

Die Befürchtung, dass es in Emsdetten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Geschäftsschließungen kommt und dass daraus massive Funktionsstörungen resultieren würden, wird nicht geteilt. Den für die einzelnen Sortimente und Sortimentsgruppen angeführten Bedenken ist Folgendes entgegenzuhalten:

Beim Sortiment Elektrowaren sind nach den GMA-Erhebungen im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in etwa 15 Betriebsstätten auf rd. 1.730 m² diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 8 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe sicherlich eine wichtige Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum. Das Angebotspektrum umfasst vier Anbieter mit mehr als 100 m² (Expert Media-Park, Elektro Döring, Licht & Design Döring, Photo Porst). Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Modellannahme des Büros Wolter/Hoppenberg übernehme, dass einer der vier mittelgroßen Anbieter im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die elektrowarenrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch etwa ein Dutzend Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Nicht sachgerecht ist die Behauptung im Falle der Ansiedlung eines Saturn-Marktes in der "EMS-GALERIE" Rheine (was keinesfalls gesichert ist!), stünde der gesamte Handelsstandort Emsdetten in Frage. Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandel nimmt Media-Park gerade einmal weniger als 3 % der Fläche ein. Wählt man die Gesamtstadt als Bezugsgröße läge der Flächenanteil bei etwa 1 %. Diese vergleichende Betrachtung zeigt, dass die Standortentscheidung dieses Betriebes nicht den gesamten Handelsstandort Innenstadt infrage stellen kann. Zudem hatte die GMA während der Gutachtenerstellung mit der Geschäftsführung des Media-Park, für den die GMA in anderer Angelegenheit tätig war, Kontakt. Dort wird dem Wettbewerb mit Rheine keine sonderlich hohe Bedeutung

beigemessen. Ob und inwiefern sich der Media-Park Emsdetten im Falle der Neuansiedlung eines Elektronikanbieters nicht zu einer Verlagerung in Emsdetten entscheiden wird, kann nicht abschließend beurteilt werden; ebenso wenig wie Transparenz zu allen anderen betrieblichen Faktoren des Media-Park, z.B. in der Höhe der Miete bzw. Investition, der Ladengröße, dem Ladenzuschnitt, dem Ausstattungsgrad, möglichen (Ausbaukosten-) Zuschüssen, den Finanzierungskosten etc. besteht.

Entsprechendes gilt für das Sportsortiment. Dieses Sortiment wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Serviceleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und service-orientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten. Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m², entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotspektrum sogar ausweiten dürften.

Eine massive Funktionsstörung in der Emsdettener Innenstadt ist auch nicht im Hinblick auf das Sortiment Bekleidung zu befürchten. Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (**fast 84%** dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Modellannahme übernehme, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums trotz der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe

agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Entsprechendes gilt für das Sortiment Schuhe und Lederwaren. Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem / den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der „EMS-GALERIE“ Rheine fortbestehen wird.

Insgesamt kann es nach Einschätzung der GMA bei den im Gutachten durchaus plausibel aufgezeigten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten durchaus in den genannten Branchen zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommen, die indessen aber nicht die Grenze zu einer schwerwiegenden Funktionsstörung der Innenstadt überschreiten und die diesen zentralen Versorgungsbereich wesentlich beeinträchtigen könnten.

Die Innenstadt von Emsdetten ist in keiner Hinsicht vorgeschädigt, sondern wirtschaftlich und städtebaulich durchaus stabil. Diese Einschätzung leitet die GMA unter anderem aus folgenden Faktoren ab:

- Etwa 120 Betriebsstätten mit insgesamt rd. 21.000 m² VK
- Städtebaulich nahezu durchsanierter Hauptgeschäftsbereich
- Attraktives Geschäftshausensemble
- Vielfältiger, dichter nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz im Einzelhandel in den Hauptgeschäftslagen
- Vielfältige ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich und der Gastronomie im Verbund mit dem Einzelhandel
- Ergänzende öffentliche Einrichtungen in der Innenstadt
- Für ein Mittelzentrum dieser Größe recht hohe Passantenfrequenzen
- Kein wesentlicher Leerstand
- Gute MIV- / ÖPNV-Erreichbarkeit und ausreichend Stellplätze im / am Hauptgeschäftsbereich
- Stabile Attraktivität (aus Basis der Kundenbefragungen der EWG für Rheine GmbH)

Da die GMA bei ihren Untersuchungen auch die städtebaulichen Folgewirkungen der angenommenen Umsatzumverteilungen für die Funktionsfähigkeit der Emsdettener Innenstadt einbezogen hat, ist dem Hinweis entsprochen, dass es bei Leitsortimenten nicht bei der Betrachtung berechneter Umsatzumverteilungen verbleiben könne. Die vorgenommene städtebauliche Folgenabschätzung widerlegt die Annahme, dass die geplante Ems-Galerie zu einem vollständigen Angebotsausfall bei den zentrenrelevanten Leitsortimenten führen werde und dass Emsdetten seine mittelzentrale Funktion nicht mehr erfüllen könne. Dass es zu einer derartigen Situation kommen könnte, ist weder in der Stellungnahme hinreichend belegt noch sonst wie erkennbar.

**2.23 , IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster;
Stellungnahme vom 26. 09. 2012**

Inhalt:

„zu dem oben genannten Planvorhaben nimmt die IHK Nord Westfalen wie folgt Stellung: Gegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 14.000 m² Verkaufsfläche hat die IHK Nord Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken. Bedenken ergeben sich aber im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößen der Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung. Die IHK empfiehlt, diese Sortimente zu reduzieren und eine Verkaufsflächenobergrenze in den in Rede stehenden Bebauungsplan einzuarbeiten, um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Rheine und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden von vornherein mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

1. Standort

Der vorgesehene Mikrostandort in der Innenstadt von Rheine ist seit Jahren Bestandteil des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist der Standort als potenzieller Ergänzungsstandort mit zentrenrelevanten Nutzungen dargestellt. Insofern greift der oben genannte Bebauungsplanentwurf für diesen Standortbereich bestehende kommunale Zielsetzungen auf.

2. Legende

Seit nunmehr fünf Jahren plant die Stadt Rheine die Bebauung des innerstädtischen Quartiers „Im Coesfeld“. In dem projektbegleitenden Arbeitskreis ist die IHK Nord Westfalen ständig vertreten gewesen und hat das Projekt immer konstruktiv begleitet. Nachdem die Stadt Rheine die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine durch die Firma Junker und Kruse, Dortmund im Juni 2011 vorgelegt und diese zum Gegenstand der ersten Bauleitplanung gemacht hat, gab es einen breiten Konsens unter den Beteiligten. Die ausgewiesenen Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment, waren jedoch schon eine maximale Obergrenze für die Industrie- und Handelskammer. Sie hat letztendlich diesem Konsens zugestimmt, da auch die Vorstände der Rheinenser Werbegemeinschaften (Innenstadtverein Rheine, Handelsverein Rheine) – die ebenfalls in dem Arbeitskreis vertreten waren – dies als Kompromiss hingenommen haben, da sie anstatt eines Risikos mehr die Chancen der Verwirklichung eines Magnetbetriebes (Einkaufszentrums) gesehen haben.

3. Vorhaben

Geplant ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt maximal 14.000 m² Einzelhandels-Verkaufsflächen, das sind im Einzelnen

*2.240 m² Nahrungs- und Genussmittel
1.960 m² Gesundheit und Körperpflege
140 m² Blumen, zoologischer Bedarf
1.260 m² Bücher, Schreib-, Spielwaren
8.710 m² Bekleidung, Schuhe, Sport
2.380 m² Elektrowaren, Medien, Foto
840 m² Hausrat, Einrichtung, Möbel
280 m² Optik, Uhrenschmuck*

Darüber hinaus sind 2.000 m² Nutzflächen für Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe wie Fleischer, Schneider, Bäcker, Frisör und Schuster vorgesehen.

Zur Beurteilung des vorgenannten Planvorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten der Firma Junker + Kruse, Dortmund, aus Juni 2011 vor, welches im Wesentlichen die absatz- wirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten ermittelt, allerdings darüber hinaus auch die Kompatibilität des Vorhabens mit weiteren kommunalen, regionalen und landesplanerischen Vorgaben überprüft.

Zusätzlich hat die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH den Auftrag zur Erstellung einer betriebswirtschaftlich orientierten Analyse (Marktanteilskonzept) mit Fokus auf den Investitionserfolg des Vorhabens Ems-Galerie erteilt. Die GMA hat im Juni 2012 ihre „Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der Ems-Galerie in Rheine“ als sogenannte Machbarkeitsanalyse erstellt. Die Ergebnisse dieser Studie gehen vollständig in die Begründung zum o. g. Bebauungsplan ein.

4. Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation

Die Abgrenzung des von der GMA gewählten Einzugsgebietes für die „Ems-Galerie“ in Rheine ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar. Warum z. B. sollten die Bürger der Orte Ochtrup und Nordwalde eine Fahrzeit von mindestens 30 Minuten und mehr nach Rheine in Kauf nehmen, obwohl sie jeweils nur maximal 15 Minuten benötigen, wenn sie sich entscheiden nach Enschede oder in das Oberzentrum Münster zu fahren.

5. Auswirkungen des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplanten Verkaufsflächen erwarteten Gesamtumsätze hängt zunächst von den jeweiligen Verkaufsflächengrößen und von den Sortimenten ab. Die im GMA-Gutachten auf Seite 58 in der Tabelle 13 aufgeführten Leistungsdaten (Flächenproduktivitäten) des Planvorhabens „Ems-Galerie“ in den jeweiligen Warengruppen erscheint uns ebenfalls als zu gering angesetzt. Die IHK verwendet Zahlen des Kölner EHI Retail-Institutes und in der nachfolgenden Tabelle möchten wir einmal die von uns normalerweise verwendeten Flächenleistungen der jeweiligen Sortimente gegenüberstellen:

Sortimente	Flächenproduktivität	Flächenproduktivität EHI-Retail, Köln (€ /
Nahrungs- und Genussmit-	4.000	3.800
Gesundheit, Körperpflege	5.600	9.250
Blumen, zool. Bedarf	2.900	--
Bücher, Schreib-, Spielwa-	3.400	
- Bücher		3.800
- Schreibwaren		4.500
Bekleidung, Schuhe, Sport-	3.100	
- Bekleidung		4.500
- Schuhe		4.000
- Sportbekleidung		3.400
Elektrowaren	5.200	7.500
Hausrat, Einrichtung, Mö-	2.500	
- GPK/Hausrat ohne Möbel		3.000
- Möbel		1.800
Optik / Uhren, Schmuck	7.500	
- Optik		4.000
- Schmuck		5.500

Bei dem Vergleich fällt auf, dass die Flächenproduktivitäten insbesondere der in Kritik stehenden Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung bei dem GMA-Gutachten deutlich geringer angesetzt werden und die Umsätze in der sogenannten Worst-Case-Betrachtung folglich geringer ausfallen, als sie wahrscheinlich auftreten werden.

6. Absatzwirtschaftliche Betrachtungen

Kern einer jeden Auswirkungsanalyse ist die modellgestützte Schätzung von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber bestehenden Betrieben, die Sortimente des geplanten Vorhabens führen. Mittels eines Simulationsmodells werden die Umverteilungswirkungen des Vorhabens berechnet bzw. mithilfe des Modells geschätzt. Allerdings ist ein solches Simulationsmodell zur Umsatzumverteilungsschätzung sehr fragil und störanfällig.

Wäre die Worst-Case-Flächenleistung mit den von uns verwendeten Zahlen errechnet worden, so würde der Gesamtumsatz des Planvorhabens nicht 68 Millionen sondern 90 Millionen Euro hoch sein. Die gesamten Umverteilungsrechnungen für die Standorte und Betriebe im Untersuchungsraum hätten komplett andere Ergebnisse.

Nur zur Klarstellung: Die von den Gutachtern zugrunde gelegte Flächenproduktivität in der Auswirkungsanalyse muss nicht falsch sein. Der zuvor angeführte höhere Wert soll lediglich aufzeigen, dass das Modell der Umverteilungsrechnung, auf dessen Basis die Bewertung zu den städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens beruht, in seinen grundlegenden Parametern sehr stark variieren kann und dann sofort zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen und Schlussfolgerungen führt.

Nach Auffassung der IHK haben die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Emsdetten (Mittelzentrum) erhebliche negative städtebauliche Folgen.

Nach Aussagen der GMA-Gutachter entzieht das Planvorhaben „Ems-Galerie“ der Stadt Emsdetten insgesamt 7,5 Millionen Euro. Die Umverteilung im Einzelnen soll das Hauptzentrum mit insgesamt 5,1 Millionen Euro und die übrigen Versorgungsbereiche mit 0,3 Millionen Euro treffen. Die dann verbleibenden gut 2,1 Millionen Euro verteilen sich offenbar irgendwo innerhalb der Stadtgrenzen Emsdettens. Es bleibt offensichtlich vorerst das Geheimnis der Gutachter, welche Betriebe diese Umsatzverluste treffen. Wir kennen keine erwähnenswerten Einzelhandelsunternehmen, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Emsdetten gelegen sind und eine Überschneidung mit den Sortimenten des Einkaufszentrums aufweisen. Solange die GMA keine Erklärung dafür hat, gehen wir davon aus, dass die Umsatzumverteilung in Höhe von 2,1 Millionen Euro nicht korrekt dargestellt ist und mit großer Wahrscheinlichkeit dem zentralen Versorgungsbereich zusätzlich entzogen wird.

7. Fazit

Das entstehende Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ in Rheine hat negative städtebauliche Folgen, nicht nur im benachbarten Mittelzentrum Emsdetten, sondern auch für die zentralen Versorgungsbereiche der im Einzugsbereich dieses Vorhabens liegenden Städte und Gemeinden.

Darüber kann auch das sehr unkritische Verträglichkeitsgutachten der GMA nicht hinweggehen. Die alleinige Orientierung der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz eines Vorhabens an leicht manipulierbaren Prognosen der Umsatzumverteilungs- bzw. Kaufpreisabschätzungsquoten ist nicht sachgerecht, da die städtebaulichen Folgen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung auf die Einzelhandelsbetriebe in den betroffenen Zentren von sehr verschiedenen Umständen abhängen. Außerdem dürfen solche verharmlosenden Prognosen nicht dazu herhalten, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu suggerieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben insbesondere wegen der völlig überzogenen Dimensionierung der Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung in keiner Weise raumverträglich ist; das hier in Rede stehende Vorhaben verstößt vielmehr eindeutig gegen das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Insgesamt sehen die Gutachter der GMA „das Risiko einer funktionalen Beeinträchtigung der Emsdettener City auf einem hinnehmbaren Niveau“. Das bedeutet, dass sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emsdetten durch das Einkaufszentrum in der zur Beurteilung vorliegenden Größenordnung prognostizieren. Hier kommt die IHK in diesem Punkt zu einer anderen Bewertung als die Gutachter der GMA. Dabei weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass das Ausscheiden einzelner Betriebe durch projektbedingte Umsatzverlagerungen aus dem Markt an sich noch keine wesentliche Auswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als Maßstab der Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens darstellt.

Erst das Umschlagen wirtschaftlicher Folgen des Wettbewerbs in städtebauliche Negativwirkungen wird von der Rechtsprechung als problematisch eingestuft. So kann es nicht Zielsetzung gemeindlicher Planungen sein, Betriebe vor Konkurrenz zu schützen. Das wettbewerbsbedingte Ausscheiden einzelner Betriebe in der Emsdettener Innenstadt durch das Planvorhaben wäre erst dann problematisch, wenn zu erwarten wäre, dass die Versorgungsfunktion der Emsdettener Innenstadt als Hauptzentrum beeinträchtigt würde.

Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsfunktion durch das wettbewerbsbedingte und auf die Ansiedlung in Rheine zurückzuführende Ausscheiden eines der zwei strukturprägenden größeren Textilkaufhäuser, auf der Rheiner Straße in Emsdetten gelegen, wäre eine negative städtebauliche Auswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, mit entsprechenden Konsequenzen für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens in Rheine. Die IHK weist darauf hin, dass eine Gefährdung dieser Betriebe ein städtebauliches Problem zur Folge hätte,

welches eine deutliche Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs nach sich ziehen würde. Die Gutachter der GMA schließen für diese Textilkaufhäuser in Emsdetten „eine individuelle Existenzgefährdung im Einzelfall“ aus.

Für die IHK ist nicht nachvollziehbar, dass die Textilkaufhäuser, die eine komplette Sortimentsüberschneidung mit dem Einkaufszentrum haben, nicht in einem Maße betroffen sein sollen wie die anderen, jeweils deutlich kleineren Betriebe mit Angebotsschwerpunkten auf den hier betrachteten projektrelevanten Sortimenten.

Die IHK hat aus den zuvor geschilderten Gründen Bedenken in Bezug auf die Größe der Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung. Die Dimensionierung dieser Sortimente bewirkt ein nach Auffassung der IHK nicht hinnehmbares Risiko, dass strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im Mittelzentrum Emsdetten in zentralen Versorgungsbereichen durch wettbewerbsbedingte Umsatzumverteilung unter die Rentabilitätsschwelle geraten und ihre Betriebe aufgeben müssen. Wir regen deshalb an, eine deutliche Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung im Bebauungsplan festzusetzen. Auch muss die Zusammenfassung der einzelnen Sortimente zu sogenannten Warengruppen aufgegeben werden.

Abwägungsempfehlung:

Zur Empfehlung zur Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimentsgruppe Bekleidung / Schuhe / Sport

Die im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung von der GMA durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieses Einkaufszentrums basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Mindestmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.

Die GMA hat in ihrer Studie aufbereitet, dass sich perspektivisch Veränderungen / Verschiebungen auch in der Zusammensetzung des Branchenmixes eines innerstädtischen Einkaufszentrums ergeben werden, wobei diese auch weiterhin in Abhängigkeit des (Makro- / Mikro-) Standortes / Einzugsgebietes sowie der Wettbewerbssituation Schwankungen unterworfen sind.

Ein Rückgang der Flächenanteile wird in den Segmenten Bücher, Schreib- / Spielwaren sowie bei Elektrowaren erwartet, während bei den centerrelevanten Branchen Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Optik / Uhren / Schmuck sowie Dienstleistungen eine gleichbleibende Tendenz erwartet wird. Tendenziell steigende Flächenanteile sind in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie in der Gastronomie zu erwarten, wobei dies selbstverständlich immer im Abgleich zwischen den absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten zu erfolgen hat. Insofern ist ein perspektivischer Flächenanteil von **gut 62 % (exakt 62,2)** für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport bei einem Objekt, das an der Untergrenze der wirtschaftlichen Realisierbarkeit für ein Shoppingcenter liegt, unverzichtbar. Die GMA hat sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit dem Durchschnitt von 62 % zu arbeiten. Unter städtebaulichen

Gesichtspunkten muss die Stadt Rheine höchstes Interesse an einem nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der EMS-GALERIE haben. Ein wirtschaftlicher Misserfolg würde auch einen großen Schaden in städtebaulicher Hinsicht zur Folge haben.

Städtebaulich sind für den Einsatz dieses Schwellenwertes folgende Argumente zwingend heranzuziehen:

- Naturgemäß spielt die Leitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport in deutschen Innenstädten eine herausgehobene Rolle und stellt die Domäne des City-Einzelhandels dar; dies gilt auch für innerstädtische Shoppingcenter. Mit einer Unterschreitung des obig skizzierten Flächenanteils, den die GMA im Mittelwert mit gut 62 % angegeben hat, steigt in der langjährigen Betrachtung von deutschen Einkaufszentren durch die GMA die Wahrscheinlichkeit, dass das Einkaufszentrum seine überregionale Ausstrahlungskraft nicht in gewünschter Weise entfalten kann und erheblich an Centerattraktivität einbüßt.
- Im Falle einer Unterschreitung dieses Flächenanteils in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport kann der gewünschte übergreifende Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig untergenutzten, aber hochzentralen Quartiers nur eingeschränkt erbracht werden. Auch würde die von der Stadt Rheine gewünschte Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt, die in den letzten Jahren - dies belegen die Daten zu Umsatz, Einzugsgebiet und Kundenzuspruch - nicht im wünschenswertem Umfang ausfallen bzw. hierzu kein nennenswerter Beitrag geleistet.
- Für den Fall einer Verkleinerung wäre kaum auszuschließen, dass das ‚neue Quartier‘ auf der Grundstücksareal der "EMS-GALERIE" Rheine von vornherein ernsthaft unter konzeptionellen Problemen ‚krankt‘ und an negativen städtebaulichen Begleiterscheinungen (u.a. Leerstand in der "EMS-GALERIE" Rheine, Vandalismus etc.) leiden würde.
- Damit würde auch insbesondere die von der Stadt Rheine gewünschte städtebauliche und einzelhändlerische Attraktivierung der 1a-Lage Emsstraße sowie der 2. Lage Münsterstraße nicht den erhofften Verlauf nehmen, weil das Standortumfeld der "EMS-GALERIE" Rheine hiervon negativ betroffen (z.B. in Form von weiteren trading-down-Effekten, Ladenleerständen etc.) sein würde.

Aus diesen Gründen kann die Stadt Rheine der IHK Empfehlung nicht folgen, die Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport zu reduzieren.

Zu 4. (Einzugsgebiet)

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttdorf, Samern, Emsbüren dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Suddendorf, Steinfurt und Nordwalde, die

sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden.

Der Investor Hermann Klaas betreibt in Lingen die „Lookentor-Passage“, bei der Befragungsergebnisse aus 2009 und 2011 belegen, dass das Einzugsgebiet der Innenstadt von Lingen nennenswert erweitert werden konnte; ein Umstand, der auch für zahlreiche andere Städte ähnlicher Ortsgröße mit innerstädtischen Einkaufszentren, die seit 2007 neueröffnet / erweitert wurden (u.a. Hameln, Hattingen, Langenhagen etc.), zu konstatieren ist.

Festzustellen ist, dass das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet eine realistische Basis für das Einzugsgebiet der "EMS-GALERIE" Rheine abbildet.

Zu 5. (Flächenproduktivitäten)

Durch die über 40jährige Beratungstätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die zu erwartenden Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen.

Mit einem theoretisch maximalen Brutto-Umsatz von maximal rd. 27,0 Mio. € für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 8.710 m² - eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.100 € /m². Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvoller Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück den Worst Case-Ansatz angemessen berücksichtigt. Das Büro Junker & Kruse hat in seiner Studie in 2011 einen Wert von 3.300 € / m² angenommen, der bezogen auf die GMA-Flächenempfehlung (rd. 8.710 m² VK) einem Plus von rd. 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkten entspricht. Diese Betrachtung macht deutlich, dass die beiden Büros bei den angesetzten Flächenproduktivitäten im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport nicht weit auseinander liegen.

In einer Gegenüberstellung zu den von der GMA errechneten Bestandsumsätzen in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport liegt der Produktivitätsansatz für die "EMS-GALERIE" Rheine mit 3.100 € / m² um 26 – 27 % höher, als in der Rheinenser und Emsdettener Innenstadt.

Insgesamt sind die von der GMA erwarteten Umsätze der Ems-Galerie realistisch und damit nicht zu niedrig angesetzt.

Zu 6 (Gesamtumsatz)

Nicht zutreffend ist, dass die GMA den zukünftigen Umsatz der "EMS-GALERIE" Rheine insgesamt zu niedrig eingeschätzt und kein Worst Case-Szenario verwendet hat.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den GMA vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen.

Mit einem theoretisch Brutto-Umsatz von maximal rd. 68,2 Mio. € (das Büro Juncker + Kruse hat in ihrer Stellungnahme vom November 2011 einen Maximalumsatz von rd. 68,3 Mio. € für die "EMS-GALERIE" Rheine ausgewiesen) errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 17.810 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvoller Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück angemessen berücksichtigt. Die von der IHK verwandte Größenordnung würde einer Raumleistung von rd. 5.050 € / m² entsprechen, einer Größenordnung die von den allermeisten bundesdeutschen Einkaufszentren spürbar unterschritten wird.

Selbst die Münster Arkaden in dem dominierenden Oberzentrum der Region Münster, das Rheine aufgrund seiner Einwohner- / Einzugsgebietsituation und der ökonomischen Perspektive deutlich 'in den Schatten stellt', erreichen diesen Wert nach vierjähriger Marktpräsenz bei weitem nicht.

Vergleicht man modellhaft die vier flächenintensiv bestückten Warengruppen Gesundheit & Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektrowaren (maximal rd. 54,7 Mio. € des GMA-Umsatzes bzw. ca. 80 %) der GMA im Vergleich zu Juncker & Kruse lassen sich folgende Feststellungen treffen. Basierend auf den von Juncker + Kruse verwandten Produktivitäten würde sich ein Maximal-Umsatz in diesen vier Warengruppen von rd. 59,6 Mio. € ergeben, der knapp 9 % über dem GMA-Wert läge. Geringe Differenzen wären bei Gesundheit & Körperpflege (+ 0,4 Mio. € bzw. 3,6 %-Punkte) sowie - unter Berücksichtigung des Flächeneinsatzes von rd. 8.710 m² VK auch bei - Bekleidung / Schuhe / Sport (+ 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkte) zu konstatieren. Nur bei Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren (jeweils + 1,4 Mio. €, 32,6 %-Punkte bzw. 11,3 %-Punkte) sind die Differenzen zwischen den beiden Gutachterbüros bei den Umsätzen etwas größer.

Da die letztgenannten beiden Warengruppen - wie in dem GMA-Gutachten ausführlich dargestellt - besonders von der rasanten Umsatzentwicklung und -umschichtung seit 2009 in den Onlinehandel betroffen sind (siehe Ausführungen zu 3.3 und 3.8), die für diese Branchen (stark) umsatzmindernde Effekte induzieren, kann der GMA-Ansatz als realistisch eingeschätzt werden und unterzeichnet den Brutto-Umsatz des Planvorhabens nicht.

Noch zu 6. (Umsatzumverteilung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Emsdetten)

Die Kritik der IHK, die Umsatzumverteilung in Emsdetten sei nicht korrekt dargestellt, ist nicht berechtigt.

Nach den Erhebungen der GMA sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Emsdetten in knapp 100 Betriebsstätten rd. 21.900 m² "EMS-GALERIE"

Rheine-projektrelevante Verkaufsfläche anzutreffen. Setzt man ein übliches Um-lageverfahren von Mehrbranchenbetriebe an, stellt sich die Struktur wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² auf Hausrat / Einrichtung / Möbel
- < 300 auf Optik / Uhren Schmuck.

Die Darstellungen zu dem Umverteilungsvolumen der IHK Nordwestfalen, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Emsdettens an solitären Standorten bzw. in dezentralen Emsdettener Lagen in einer Größenordnung von gut 2,1 Mio. € umverteilt wird, sind grundsätzlich richtig. Nach den Modellrechnungen der GMA entfallen von diesem Umverteilungsvolumen aber rd. 1,5 Mio. € (also mehr als 70 %) auf Kurzfristbedarfssortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf), die aufgrund der geringen Entfernung Emsdettens zu Rheine im Gravitationsmodell realistisch sind.

Die Umverteilungsvolumina in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien sind demgegenüber deutlich geringer angesetzt, da in diesen Warengruppen nach den GMA-Erhebungen u.a. Schuh Hörster, Deichmann, KPK Ausstattungen, Elektronik Shop Emsdetten, EP Lanvers, LED-Haus sowie zahlreiche Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen anzutreffen sind (u.a. Thomas Phillips, Praktiker, Dänisches Bettenlager etc.). Aber auch für diese Betriebe werden sich Umsatzumverteilungen ergeben.

Zu 6 (Kritik am GMA-Gutachten)

Unzutreffend ist, dass die GMA-Studie ein „unkritisches Verträglichkeitsgutachten“ darstellt. Richtig ist, dass die EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH, Rheine, der GMA, den Auftrag erteilt hat, eine zweistufige Einzelhandelsuntersuchung für die in Projektierung befindliche "EMS-GALERIE" in Rheine zu erstellen. Um eine nachhaltig tragfähige Entwicklung und den langfristigen Betrieb der "EMS-GALERIE" sicher zu stellen, sollten in dem ersten Schritt die Entwicklungsspielräume in den projektrelevanten Warengruppen in Rheine analysiert und Empfehlungen zur betriebswirtschaftlich sinnvollen Flächenkonfiguration für die "EMS-GALERIE" ausgesprochen werden. Im zweiten Schritt sollten deren mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf die relevanten Einzelhandelsstrukturen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche in der Region aufbereitet werden.

Dieses Verträglichkeitsgutachten der GMA kann nicht einfach als „unkritisch“ abqualifiziert werden. Der pauschale Vorwurf verharmlosender Prognosen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit ist nicht haltbar. Es wird etwa verwiesen auf die Ausführungen im Gutachten S 102.

„... Lokal wird insbesondere das Hauptgeschäftszentrum Rheine in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Gesundheit, Körperpflege sowie Optik, Uhren / Schmuck betroffen sein, so dass unter städtebaulichen Verträglichkeitsaspekten eine Anpassung des Flächenkonzeptes des Planvorhabens wünschenswert wäre. Dies würde allerdings bedeuten, dass die Stadt Rheine deutliche Abstriche im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit bis hin zur Aufgabe des Projektes einkalkulieren sollte. Insgesamt gilt es somit die negativen Auswirkungen für einzelne Lagen / Betriebe in der Innenstadt in der Gesamtschau mit der zu erwartenden angebotsseitigen Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches abzuwägen.

Regional wird vor allem im benachbarten Mittelzentrum Emsdetten das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt tangiert; dies betrifft insbesondere die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren. Dennoch ist vor dem Hintergrund der aufgezeigten erhöhten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten nicht davon auszugehen, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art überschritten wird, die für Emsdetten unzumutbar sind und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches führen. Gutachterlicherseits wird empfohlen, den begonnenen Dialog mit den Vertretern der Stadt Emsdetten, der Industrie- und Handelskammer sowie der Bezirksregierung zur Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine fortzuführen.“

Auf Seite 103 heißt es:

„Gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen können – wie bereits aufgeführt – im Falle des Mittelzentrums Emsdetten in der Branche Bekleidung, Schuhe, Sport nicht ausgeschlossen werden.

Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung, Schuhe und Sport auf mehrere Anbieter im Haupt- und Nebensortiment verteilen, so dass selbst aus der zu vermutendem Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Unternehmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne schwerwiegender Funktionsstörungen für den Hauptversorgungsbereich resultieren.“

Dass die GMA bei Umverteilungsquoten von mehr als 20 % in Rheine und über 10 % in Emsdetten „ ... *verharmlosende Prognosen...*“ zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit getroffen hat, ist somit nicht erkennbar.

Die GMA hat in ihrem Gutachten auch keineswegs die städtebauliche und raumordnerische Relevanz allein an Prognosen der Umsatzumverteilungen bzw. Kaufkraftabschöpfungsquoten orientiert. Sie hat vielmehr nach den absatzwirtschaftlichen Untersuchungen auch die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsgebiet im Abschnitt 5 sehr konkret analysiert und dokumentiert.

Noch zu 6 (Auswirkungen insbesondere auf die Emsdettener Innenstadt)

Die Einschätzung der IHK, dass das geplante Vorhaben insbesondere wegen einer völlig überzogenen Dimensionierung der Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe und Sport in keiner Weise raumverträglich sei und gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB verstoße, ist als unhaltbar zurückzuweisen.

Diese allgemeine Negativeinschätzung wird in der IHK-Stellungnahme nicht nachvollziehbar begründet. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der von der GMA vorgenommenen Analyse der städtebaulichen Auswirkungen findet nicht statt.

Allein die Vermutung der Schließung eines der beiden Textilkaufhäuser in der Emsdettener Innenstadt als Folge der Ems-Galerie kann eine solche weitreichende allgemeine Bewertung bei weitem nicht tragen.

Mit dieser Vermutung kann nicht einmal speziell für Emsdetten die Erwartung einer „deutlichen Funktionsstörung“ der Innenstadt hinreichend belegt werden.

Dies können folgende Hinweise zur Situation in der Emsdettener Innenstadt in Hinblick auch auf die von der IHK besonders herausgestellten Leitsortimente Bekleidung, Schuhe und Sport verdeutlichen:

- **Bekleidung / Schuhe / Sport:** Nach den GMA-Erhebungen sind im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in knapp 40 Betriebsstätten auf rd. 9.385 m² diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 45 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe zweifelsohne eine strukturbestimmende Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum.
- **Bekleidung:** Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (auf fast 84 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - unterstellt, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Ob und welcher Bekleidungseinzelhändler als direkte Folge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine den Geschäftsbetrieb einstellen muss / wird, kann naturgemäß - weder von Gutachtern, noch der IHK Nordwestfalen - plausibel und nachvollziehbar beantwortet und erläutert werden, dazu wären sehr detaillierte Einblicke in die Unternehmens-, Ertrags- und Kostensituation eines jeden Betriebes erforderlich. Auch wäre es zwingend notwendig, sich detailliert mit möglichen Kostensenkungspotenzialen auseinander zu setzen, schließlich könnte jeder Einzelhändler mögliche Umsatzrückgänge durch eine Senkung der Kostensituation (zumindest teilweise) kompensieren (z. B. durch Kostensenkungen bei der Miete, beim Wareneinsatz, bei der Logistik, beim Vertrieb, bei der Werbung, beim Personal etc. und / oder bei allem zusammen).

- **Schuhe / Lederwaren:** Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - vermutet, dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem / den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird.

- **Sport:** Das Sortiment Sport wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Servicedienstleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und serviceorientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten.
Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m², entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotsspektrum sogar ausweiten dürften.

Nicht zutreffend ist, dass die GMA die „... individuelle Existenzgefährdung für die beiden Textilkaufhäuser ausschließt.“ Korrekt zitiert heißt es (Seite 103): „ ... Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung, Schuhe und Sport auf mehrere Anbieter im Haupt- und Nebensortiment verteilen, so dass selbst aus der zu vermutendem Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Unternehmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im

Sinne schwerwiegender Funktionsstörungen für den Hauptversorgungsbereich resultieren.“

Unterschiede bestehen in der Beurteilung. Während die IHK aus möglichen betrieblichen Umsatzrückgängen eines flächengroßen bekleidungsrelevanten Einzelbetreibers ein Umschlagen in eine Funktionsstörung des gesamten zentralen Emsdettener Versorgungsbereiches sieht, ist bei der GMA die Betrachtungsebene die der gesamten Branche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dieser letztgenannten Betrachtung schließt sich die Stadt Rheine an.

Die Stadt Rheine teilt auch die Gesamteinschätzung der GMA, dass gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Falle des Mittelzentrums Emsdetten nicht ausgeschlossen werden können, dass aber die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art nicht überschritten wird, die zu einer beachtlichen Funktionsstörung und damit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Emsdettener Innenstadt führen würden.

Nach Auffassung der Stadt Rheine wird die Ems-Galerie nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf Emsdetten und damit auch nicht zur Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes führen. Die gegenteilige, nicht konkret und auch nicht nachvollziehbar begründete Auffassung der IHK wird zurückgewiesen.

2.24 Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster;
Stellungnahme vom 15. 10. 2012

Inhalt:

„Ich komme zurück auf Ihre Bitte um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.a. Entwurf eines Bauleitplans.

1. *Als Regionalplanungsbehörde ist es Aufgabe der Bezirksregierung, die Auswirkung von Bauleitplänen auf die Verwirklichung der Erfordernisse der Raumordnung zu beurteilen.*

Die Erfordernisse der Raumordnung betreffend einzelhandelsbezogene Planungen sind derzeit im Entwurf des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 normiert. Die darin formulierten Ziele sind als Ziele in Aufstellung derzeit noch einer Abwägung zugänglich.

Für einzelhandelsbezogene Planungen bestehen Erfordernisse hinsichtlich der Lage im Gemeindegebiet, der vorgesehenen Sortimente und der Verträglichkeit für die Versorgungsfunktion von Gemeinden im Einzugsgebiet. Letzteres ist auch wesentlich für das Abstimmungsgebots nach § 2 Abs. 2 BauGB.

2. *Hinsichtlich der Lage der Ems-Galerie im Gemeindegebiet werden von Seiten der Regionalplanungsbehörde keine Bedenken erhoben. Angesichts der vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente erhält das mit der Planung ermöglichte*

Einzelhandelsvorhaben die raumordnungsrechtlich richtige Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine.

3. Bedenken werden jedoch wegen der Verträglichkeit für die Versorgungsfunktion benachbarter Gemeinden erhoben.

3.1 Diese Bedenken beziehen sich nicht auf die Gesamtdimensionierung des Projekts mit 14.000 qm Verkaufsfläche. Ein Einkaufszentrum dieser Größe wird für ein Mittelzentrum in der Situation von Rheine grundsätzlich für angemessen gehalten und kann - wie das Gutachten des Büros Junker und Kruse vom Juni 2011 belegt - durchaus auch für die Gemeinden im Einzugsgebiet verträglich ausgestaltet werden.

Bedenken werden jedoch wegen der den Sortimenten zugewiesenen maximalen Verkaufsflächen erhoben. Nach Ziel 3 des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen Festsetzungen von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zentrale Versorgungsbe- reiche (ZVB) von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchti- gungsverbot). Nach den Erläuterungen zu Ziel 3 liegt eine derartige Funktions- störung eines ZVB dann vor, wenn ein zentraler Versorgungsbereich seinen Ver- sorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen kann.

Sie halten dieses landesplanerische Erfordernis aufgrund des GMA-Gutachtens für erfüllt. Im GMA-Gutachten ist zur Verträglichkeit ausgeführt:

"Sieht man einmal von den Rheinenser Standorten ab, ergeben sich - bei der worst case-Betrachtung - insbesondere für das Emsdettener Hauptgeschäftszent- rum bei den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (10,4 %) sowie bei Elekt- rowaren (9,3 %) erhöhte Umverteilungsquoten. Bei Umverteilungen dieser Grö- ßenordnung können unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation in Emsdetten gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten, schwerwie- gende Funktionsstörungen sind jedoch nicht zu erwarten. Dies kann vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehen- den Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen eingeschätzt werden. Aus Gut- achtersicht ist zudem eine qualifizierte Abwägung im Hinblick auf die erhöhten Umverteilungsquoten auf das Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in den Wa- rengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (rd. 10,4 %) möglich." (S. 98)

Ihre Beurteilung basiert somit bezüglich Emsdetten wesentlich auf der Erwar- tung, dass der Umsatzabfluss im Hauptgeschäftszentrum bei maximaler Ausnut- zung der festgesetzten Verkaufsflächen für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport höchstens 10,4% und für die Sortimentsgruppe Elektrowaren nur 9,3 % beträgt und dass die städtebaulichen Gegebenheiten und die Einzelhan- delsausstattung im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum derartig stabil sind, dass dort keine Funktionsstörung zu erwarten ist.

3.2. Diese Einschätzung erscheint aus unterschiedlichen Gründen auch nach Auswertung der Stellungnahme der GMA zu den im Schreiben vom 09.08. ge- stellten Fragen fragwürdig.

3.2.1 Die Umsatzumverteilungsquote von 10,4 % für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten ergibt sich aus einem erwarteten Umverteilungsvolumen von 2,4 Mio. €. Beides bezieht sich auf die drei Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport zusammengenommen.

Diese Zusammenfassung von Sortimenten entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf, in denen sich der Wunsch des Investors nach einer größeren Flexibilität bei der Belegung der Geschäfte der Ems-Galerie widerspiegelt. Je nach Aufteilung der Verkaufsfläche von maximal 8.710 qm zwischen diesen drei Sortimenten kann sich das Umverteilungsvolumen mehr oder weniger auf eines der drei Sortimente konzentrieren, sodass sich für eines der Sortimente Bekleidung oder Schuhe oder Sport eine deutlich höhere Umverteilungsquote als 10,4 % ergeben kann. Beispielsweise wurde im Gutachten von Junker und Kruse bei einer Verkaufsfläche von 1.575 qm für das Sortiment Sport und Freizeit (S. 21) eine Umsatzumverteilungsquote für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten von 16 % prognostiziert wurde (S. 59).

Es kann dann die Situation eintreten, dass der Umsatzabfluss bei einem Sortiment so erheblich ist, dass es zu Geschäftsaufgaben kommt und das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten seinen Versorgungsauftrag für dieses Sortiment nicht mehr erfüllen kann. Dies würde eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne von Ziel 3 bedeuten. Der LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel legt im Übrigen eine getrennte Betrachtung der drei genannten Sortimente nahe, was sich aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in den Erläuterungen zu Ziel 2 ergibt. Dort werden - auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Untersuchung - Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel als jeweils ein zentrenrelevantes Sortiment bezeichnet.

Eine Abschätzung der möglichen Umverteilungsquote bezogen auf jedes einzelne der drei bezeichneten Sortimente enthält das GMA-Gutachten jedoch nicht. Eine sortimentsweise Betrachtung der Umverteilungswirkung - ggf. auf der Grundlage einer realistischen anstelle einer maximal möglichen Flächenzuweisung zu den einzelnen Sortimenten - erscheint somit im Rahmen der von Ihnen anzustellenden Abwägung naheliegend.

3.2.2 Die Umsatzumverteilungsquote für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten von 10,4 % für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport und von 9,3 % für das Sortiment Elektrowaren ergeben sich aus einem Umverteilungsvolumen von 2,4 Mio. € bzw. 0,8 Mio. €. Diese Volumina beruhen auf einem prognostizierten Umsatzumverteilungsvolumen für die gesamte Stadt Emsdetten über alle Sortimente von 7,5 Mio. € (S. 63 des GMA-Gutachtens), das sich nach der Erläuterung, die GMA unter dem 17.09.2012 gegeben hat, wie folgt zusammensetzt:

Hauptgeschäftszentrum	5,1 Mio. € (Summe der Spalte HGZ auf S. 67),
übrige ZVB (Anzahl: 2)	ca. 0,2 Mio. € (Summe Spalte übrige ZVB),
sonstige Lagen	ca. 2,2 Mio. € (7,5 Mio. € - 5,1 Mio. € - 0,2 Mio. €).

Es erscheint nicht plausibel, dass knapp 30 % des aus Emsdetten in die Ems-Galerie Rheine abfließenden Umsatzes für zentrenrelevante Sortimente von au-

Berhalb der zentralen Versorgungsbereiche abfließen soll, da es sich bei den dort platzierten Betrieben nach Auswertung des Emsdettener Einzelhandelskonzepts um 9 überwiegend der Nahversorgung dienende Lebensmittelmärkte handelt. Wahrscheinlicher erscheint die Annahme, dass auch der den Streulagen zugewiesene Umsatzabfluss in erheblichem Umfang aus dem Hauptgeschäftszentrum abfließen wird.

Dann sind aber für die genannten Sortimentsgruppen Umverteilungsquoten weit über 10,4 % bzw. 9,3 % zu erwarten, die zu einer Funktionsstörung einzelner Branchen im Hauptgeschäftszentrum führen können.

3.2.3 Die angenommenen Umsatzumverteilungsquoten beruhen auf der Annahme, dass das auf Emsdetten entfallende Umsatzumverteilungsvolumen 7,5 Mio. € beträgt.

Auch diese Annahme erscheint zweifelhaft.

Ausweislich der Darstellungen auf den Seiten 62 und 63 des GMA-Gutachtens summieren sich die Umsatzvolumina der Städte der Zone II des Einzugsgebiets einschl. Wettringen auf 15,6 Mio. €. Zu dieser Zone gehört auch Emsdetten.

In einer ersten Untersuchungsstufe ging das Gutachten davon aus, dass diese Städte (ohne Wettringen) einen Umsatz von 20,7 Mio. € zum theoretischen Maximal-Umsatz von 68,2 Mio. € beitragen (S. 59).

Die Differenz von 5,1 Mio. € ergibt sich nach Darstellung von GMA dadurch, dass die Zahl von 20,7 Mio. € nach dem "Marktanteilskonzept" allein durch eine Betrachtung der nachfrageseitigen Parameter (u.a. Kaufkraft, Entfernung zum Vorhaben) zustande gekommen ist. In einer zweiten Stufe wurden nach dem "Umsatzumverteilungsmodell" angebotsseitige Parameter (u.a. aktuelle Ausstattung der Kommunen des Einzugsgebiets, Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben, großräumige Wettbewerbssituation) betrachtet. Dabei wurden die in der ersten Stufe ermittelten Umsätze nach Zonen, Kommunen und Branchen gewichtet.

Welche Annahmen und Einschätzungen dazu geführt haben, für die Kommunen in Zone II in der zweiten Stufe ein Viertel weniger Umsatzverlust zu erwarten als nach der ersten Stufe und welche Annahmen und Einschätzungen dabei für die Stadt Emsdetten angestellt wurden, ist nicht dargelegt.

3.4 Angesichts dieser Bedenken erscheint es bei Ihrer Abwägung auch erläuterungsbedürftig, warum der Verträglichkeitseinschätzung des GMA-Gutachtens der Vorzug vor der Einschätzung gegeben wird, zu der das ein Jahr zuvor erstellte Gutachten des Büros Junker und Kruse gelangt ist. Dieses hat für das Vorhaben mit den ursprünglichen Sortimentsflächen einen deutlich höheren theoretischen jährlichen Maximal-Umsatz von 78,1 Mio. € ermittelt (Summe Tabelle 4 auf Seite 23; GMA: 68,2 Mio. €) und deutlich geringere Maximal-Verkaufsflächen je Sortiment für verträglich gehalten als GMA.

4. Abschließend möchte ich erneut betonen, dass auch die Regionalplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Planung an sich erhebt, die auf der Grundla-

ge der ursprüngliche vorgesehenen Verkaufsflächen bei Vorlage des Änderungs-entwurfs des Flächennutzungsplans für raumordnerisch

verträglich gehalten wurde. Für die jetzt vorgesehenen Verkaufsflächen kann die Unbedenklichkeit jedoch nicht mehr bestätigt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Die Bezirksregierung hat keine Bedenken gegen das Einkaufszentrum Ems-Galerie am vorgegebenen Standort mit einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 14.000 m².

Bedenken werden allerdings gegen die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppe vorgetragen.

Die Bezirksregierung befürchtet, dass das Projekt mit diesem Verkaufsflächenkonzept zu einer Funktionsstörung der Emsdettener Innenstadt führen und damit das landesplanerische Verbot verletzen könnte, zentrale Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Bezirksregierung teilt die gegenteilige Einschätzung der Stadt nicht, und hält das dieser Einschätzung zu Grunde liegende Gutachten der GMA für „fragwürdig“.

Die gegen das Gutachten der GMA vorgebrachten Einwände der Bezirksregierung können aber nicht überzeugen.

Die GMA-Studie kommt bei ihrer Analyse der Auswirkungen auf die Innenstadt von Emsdetten zu folgenden Ergebnis (siehe Seite 79):

„ ... Gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen können bei Umverteilungen in den skizzierten Größenordnungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen dieses zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch nicht zu erwarten. Dies kann vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehenden Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen so eingeschätzt werden. ...“. Die Einschätzungen der GMA zur stabilen städtebaulichen Ausgangssituation leiten sich u.a. aus folgenden Faktoren ab:

- Etwa 120 Betriebsstätten mit insgesamt rd. 21.000 m² VK
- Städtebaulich nahezu durchsanierter Hauptgeschäftsbereich
- Vielfältiger, dichter nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz im Einzelhandel in den Hauptgeschäftslagen
- Vielfältige ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich, Gastronomie im Verbund mit dem Einzelhandel
- Ergänzende öffentliche Einrichtungen in der Innenstadt
- Für ein Mittelzentrum vergleichbar recht hohe Passantenfrequenzen
- Bis auf wenige Ausnahmen kein Leerstand
- Gute MIV- / ÖPNV-Erreichbarkeit und ausreichend Stellplätze im / am Hauptgeschäftsbereich
- Stabile Attraktivität (aus Basis der Kundenbefragungen der EWG für Rheine GmbH)

Selbst wenn - wie vorstehend ausgeführt - im Falle der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine ein flächengrößerer Betreiber (wofür es bislang keinerlei Anhaltspunkte gibt) tatsächlich schließen wird, wird sich an den übrigen Parametern für die Emsdettener Innenstadt nichts ändern, so dass Anpassungsmaßnahmen nicht auszuschließen, aber schwerwiegende Funktionsstörungen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine unwahrscheinlich sind.

Die Überprüfung der dagegen von der Bezirksregierung vorgetragenen Bedenken führt zu folgendem Ergebnis:

Zu 3.2.1 (Gefahr höherer Umsatzumverteilungsquoten durch die Zusammenfassung der Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sport?)

Theoretisch ist es richtig, dass der Investor die Gesamtverkaufsfläche z.B. in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport von rd. 8.710 m² für ein Teilsortiment nutzen könnte. Faktisch ist diese Vorgehensweise aber komplett auszuschließen, da ein wesentliches Erfolgskriterium eines Einkaufszentrums ein ausgewogener Branchenmix darstellt. Ohne einen ausgewogenen Branchenmix wird auch der nachhaltige Erfolg der "EMS-GALERIE" Rheine nicht garantiert werden können.

Auch betriebswirtschaftlich würde diese Vorgehensweise eine weithin spürbar schlechtere Rentabilität bedeuten, da die erzielbaren m²-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m²-Mietpreisen flächengroßer Ladenlokale rangieren. Dass ein Teilsortiment Bekleidung oder Schuhe oder Sport die gesamte Fläche belegen wird, kann für das Center "EMS-GALERIE" Rheine somit ausgeschlossen werden.

Wenn also im Rahmen der betriebswirtschaftlich zwingend erforderlichen Flexibilität der Zusammensetzung des Branchenmixes in einem Sortiment Bekleidung, oder Schuhe, oder Sport im Rahmen der möglichen Obergrenzen anteilig höhere Flächen betrieben würden und damit zwangsläufig ein höheres Sortimentsumsatzvolumen (also für Bekleidung oder für Schuhe oder für Sport) anzusetzen wäre, würde ebenso zwangsläufig in der/den andere(n) Sortimente(n) ein Minderumsatzvolumen mit entsprechenden Minderumverteilungseffekten anzusetzen sein, damit die Gesamtgrößenordnung nicht überschritten wird.

Im Detail ist zu den drei Sortimenten festzuhalten:

Der Befürchtung, dass das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten seinen Versorgungsauftrag für die Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sport nicht mehr erfüllen könnte, ist folgendes entgegenzuhalten:

- Bekleidung / Schuhe / Sport: Nach den GMA-Erhebungen sind im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in knapp 40 Betriebsstätten auf rd. 9.385 m² diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 45 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe zweifelsohne eine strukturbestimmende Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum.
- Bekleidung: Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ fast 85 % dieser Ge-

samtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Annahme anstellt, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung ist nicht in Frage gestellt.

- Schuhe / Lederwaren: Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - vermutet, dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem / den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird.
- Sport: Das Sortiment Sport wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Servicedienstleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und serviceorientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten. Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m², entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die

anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotsspektrum sogar ausweiten dürften und / oder sich ein neuer Betrieb hier niederlässt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt Emsdetten auch nach der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag weiterhin erfüllen kann, bei den aufgezeigten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten die städtebauliche Situation stabil bleibt und die Angebotskompetenz im qualifizierten Bedarf weiterhin Bestand hat. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art überschritten wird, die für Emsdetten unzumutbar sind und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt führen.

Zu 3.2.2 (Umsatzumverteilung innerhalb von Emsdetten)

Die Bezirksregierung hält die Annahme der GMA nicht für plausibel, dass knapp 30% des aus Emsdetten in die Ems-Galerie abfließenden Umsatzes für zentrenrelevante Sortimente von Betreibern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kommen sollten.

Auch dieser Vorbehalt lässt sich ausräumen.

Nach den Erhebungen der GMA sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Emsdetten in knapp 100 Betriebsstätten rd. 21.900 m² "EMS-GALERIE" Rheine-projektrelevante Verkaufsfläche (ohne Baumarkfläche und sonstige Sortimente) anzutreffen. Nicht nachvollziehbar ist insofern die Aussage der Bezirksregierung Münster, dass es sich „... nach Auswertung des Emsdettener Einzelhandelskonzeptes um 9 überwiegend der Nahversorgung dienende Lebensmittelmärkte handelt ... „ (siehe Seite 6).

Setzt man ein übliches Umlageverfahren von Mehrbranchenbetriebe an, stellt sich die Struktur dieser knapp 100 Betriebe mit rd. 21.900 m² wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² auf Hausrat / Einrichtung / Möbel
- < 300 auf Optik / Uhren Schmuck.

Die Berechnungen der Bezirksregierung zu dem Umverteilungsvolumen das außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Emsdettens an solitären Standorten bzw. in dezentralen Emsdettener Lagen in einer Größenordnung von knapp 2,2 Mio. € umverteilt wird, sind grundsätzlich richtig, auch wenn dies angesichts der Prüfung eines maximalen Flächenpools nur eine theoretische Größenordnung ist. Nach den Modellrechnungen der GMA entfallen von diesem Umverteilungsvolumen aber rd. 1,5 Mio. € (also mehr als 70 %) auf Kurzfristbedarfssortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf), die aufgrund der geringen Entfernung Emsdettens zu Rheine im

Gravitationsmodell realistisch sind. Die Umverteilungsvolumina in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien sind demgegenüber deutlich geringer angesetzt, da in diesen Warengruppen nach den GMA-Erhebungen u.a. Schuh Hörster, Deichmann, KPK Ausstattungen, Elektronik Shop Emsdetten, EP Lanvers, LED-Haus sowie zahlreiche Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen anzutreffen sind (u.a. Thomas Phillips, Praktiker, Dänisches Bettenlager etc.). Aber auch für diese Betriebe werden sich Umsatzumverteilungen ergeben.

Nicht zutreffend ist insofern die Annahme der Bezirksregierung, dass die Umsatzumverteilung in stärkerem / höherem Maß das Emsdettener Hauptgeschäftszentrum betrifft und die Umverteilungsquoten über 10,4 % (im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport) sowie 9,3 % (bei Elektrowaren) liegen

Zu 3.2.3 (Umsatzumverteilungsvolumen für Emsdetten)

Die Bezirksregierung zweifelt das von der GMA für Emsdetten angenommene Umsatzumverteilungsvolumen von 7,5 Mio. € an und vermisst eine Erklärung für die unterschiedlichen Annahmen nach dem Marktanteilkonzept und dem Umsatzumverteilungsmodell.

Hierzu vergleicht die Bezirksregierung die Umsatzrekrutierung aus dem Marktanteilkonzept von 20,7 Mio. € mit dem Umsatzumverteilungsvolumen für die sechs im Detail analysierten Umlandgemeinden von rd. 15,6 Mio. €. Nicht nachvollziehbar ist für die Bezirksregierung, wieso diese beiden Werte auseinander liegen und weshalb sich eine Differenz von rd. 5,1 Mio. € ergibt.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung (S. 62ff) legt die GMA ein in mehreren 1.000 Studien erprobtes und bewährtes, zweistufiges Untersuchungsmodell zugrunde, das aus einem Marktanteilkonzept (= Stufe A) und einem Umsatzumverteilungsmodell (= Stufe B) besteht (siehe Seite 54 des GMA-Gutachtens).

Während bei der Stufe A die nachfrageseitigen Parameter (= Portemonnaie der Einwohner) im Zentrum der Betrachtung stehen und hier rein die Umsatzherkunft unter den Bewohnern des Einzugsgebietes analysiert wird, basiert in der Stufe B zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen auf den angebotsseitigen Rahmenbedingungen (= Kassen der Einzelhändler). Somit werden in einem mehrstufigen, gravitationstheoretischen Ansatz in der ersten Stufe zunächst die Einkaufsbeziehungen / Kaufkraftströme aus dem Untersuchungsraum zu den bestehenden Einzelhandelsstandorten vor und nach Realisierung des Planvorhabens aufbereitet und mögliche Veränderungen durch Eintritt infolge des Markteintritts des Planvorhabens aufgezeigt. Zur Ermittlung, wo - und in welchem Umfang - dem Einzelhandel Umsätze verloren gehen, werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze in einer zweiten Stufe anhand von zahlreichen Faktoren gewichtet. Gewichtungsfaktoren sind u.a. die aktuelle Ausstattung in den Kommunen des Einzugsgebietes und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben, die Versorgungsbedeutung und Einzelhandelsausstattung der Kommunen sowie die großräumige Wettbewerbssituation, inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

Die Bezirksregierung übersieht insofern, dass die Kaufkraft der Bürger (= Marktanteilkonzept) an zahlreichen anderen Standorten im und außerhalb des Ein-

zugsgebietes zu Umsatz und an diesen Standorten entsprechend umverteilungswirksam wird (= Umsatzumverteilungsmodell). Nachweislich wird bereits heute Kaufkraft aus der Zone II (u.a. auch aus Emsdetten) in Rheine zu Umsatz und wird mit Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine auch nur innerhalb Rheines umverteilt. Auch wird übersehen, dass teilweise Kaufkraft aus der der Zone II (u.a. auch aus Emsdetten) abfließt und z.B. in Münster, Osnabrück, Ochtrup, Steinfurt, Nordwalde, Greven etc. zu Umsatz wird. Hier wurde im Umverteilungsmodell der GMA unterstellt, dass Teile dieses abfließenden Kaufkraftvolumens mit der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine teilweise umgelenkt werden und nicht mehr an diesen Standorten, sondern in der Rheinenser "EMS-GALERIE" Rheine zu Umsatz werden.

Da hier methodisch zwei grundverschiedene Sachverhalte betrachtet werden, die zwar aufeinander aufbauen, aber aus dem obigen Gründen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen müssen, ergeben sich naturgemäß Differenzen zwischen Umsatzherkunft (= Marktanteilkonzept) und Umsatzumverteilung (= Umsatzumverteilungsmodell).

Zu 3.2.4 (Warum GMA statt Junker + Kruse?, Vergleich der angenommenen Maximal-Umsätze)

Warum das Gutachten der GMA im Auftrag gegeben wurde und warum sich die Stadt den GMA-Einschätzungen anschloss, ist in der überarbeiteten Planbegründung im Abschnitt I 4 ausführlich dargelegt.

Wenn die Bezirksregierung Münster schreibt, dass das Büro Junker & Kruse für „... die ursprünglichen Sortimentflächen einen deutlich höheren theoretischen jährlichen Maximalumsatz von 78,1 Mio. € ermittelt hat ...“ sind diese Ausführungen lückenhaft und unvollständig. Zwar hat Junker & Kruse in seinem Ursprungsgutachten vom Juni 2011 mit einem Umsatzvolumen von rd. 78,1 Mio. € gerechnet, allerdings hierbei auch ein deutlich höheres Flächenvolumen von theoretisch maximal rd. 18.905 m² in Ansatz gebracht. Junker & Kruse hat sich aber im Juni 2011 für eine flächenseitige Abspeckung der "EMS-GALERIE" Rheine ausgesprochen.

Unberücksichtigt lässt die Bezirksregierung Münster auch, dass Junker & Kruse noch einmal im November 2011 für die "EMS-GALERIE" Rheine tätig war. In der Ausarbeitung vom November 2011 geht Junker & Kruse von einem theoretisch maximalen Flächenprogramm von rd. 17.100 m² aus, für das ein Umsatzvolumen von maximal 68,3 Mio. € ermittelt wurde. Auch wenn warengruppenspezifische gewisse Abweichungen zwischen den Ausarbeitungen der GMA und Junker & Kruse bestehen, weichen die in Ansatz gebrachten, theoretischen absoluten Maximalumsatzvolumina nicht wesentlich voneinander ab (GMA: max. 68,2 Mio. €; Junker & Kruse: max. 68,3 Mio. €)

Zu 4

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bezirksregierung Münster keine Bedenken gegen die Planung der "EMS-GALERIE" Rheine auf Grundlage der ursprünglichen vorgesehenen Verkaufsflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans erhebt.

Im Gegensatz zur Bezirksregierung hält die Stadt Rheine das Planvorhaben der Ems-Galerie aber auch mit der jetzt festgesetzten Verkaufsflächenkonzeption für städtebaulich und raumordnerisch verträglich. Sie stützt sich dabei auf das GMA-Gutachten, gegen das die Bezirksregierung keine fachlich überzeugenden Bedenken vortragen konnte.