STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ANGEBOTSAUSWEITUNG IM ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH FELSENSTRAßE IN DER STADT RHEINE

Untersuchung im Auftrag der Stadt Rheine

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker + Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31–55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung 5

2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise 6

3 Beschreibung des Planvorhabens 10

4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation 14

4.1 Definition des Untersuchungsraumes 14

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation 17

4.3 Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum 18

5 Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) 21

6 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens 24

6.1 Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen 24

6.2 Mögliche städtebauliche Folgewirkungen 28

7 Fazit und Empfehlung 31

1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und –entwicklung in der gesamten Stadt formuliert. Im Frühjahr 2015 wurde ergänzend dazu der Entwurf eines vertiefenden Nahversorgungskonzepts für Rheine erarbeitet, das detaillierte Aussagen zu einzelnen nahversorgungsrelevanten Vorhaben und Standorten im Stadtgebiet trifft. Unter anderem wurde auch die räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße" und in diesem Zusammenhang die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Erweiterung des vorhandenen Aldi-Lebensmitteldiscounters thematisiert und aus konzeptioneller Sicht gutachterlich bewertet.

Bislang noch nicht gutachterlich bewertet wurde die potenzielle Angebotsausweitung um weitere 400 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente. Seitens der Bezirksregierung wurde im Schreiben vom 01. Juli 2015 daher angeregt, das Gesamtvorhaben vor dem Hintergrund von Ziel 3 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (und die wohnortnahe Grundversorgung) in Rheine und in den Nachbarkommunen detaillierter zu prüfen und zu bewerten.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch das gesamte Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Planvorhaben mit den einzelnen Bausteinen voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)

2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Zunächst erfolgen in **Kapitel 3** eine Beschreibung des Planvorhabens und die Definition der Eingangsparameter für die nachfolgenden gutachterlichen Analysen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes, die in **Kapitel 4** erörtert werden. In **Kapitel 5** wird dann die Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) geprüft. Unabhängig vom Ergebnis dieser Kompatibilitätsprüfung werden in **Kapitel 6** die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen, die sich im Falle der Realisierung des Vorhabens in den verschiedenen Varianten ergeben, dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. **Kapitel 7** bildet schließlich das abschließende Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens und der möglichen Standorte.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentsspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. Dem Gutachter liegen für die Stadt Rheine hierzu flächendeckende Datengrundlagen aus einer Bestandserhebung aus dem Jahr 2011 vor. Signifikante Veränderungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder absehbar sind, wurden dem Gutachter durch Zuarbeit der Stadt Rheine im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt (Stand: 2015/01). Diese Daten können als entsprechende Grundlage herangezogen werden und wurden in Einzelfällen (u. a. Eröffnung des innerstädtischen dm-Drogeriemarktes in der Emsstraße) ergänzt, sofern diese für die Untersuchung relevant sind.

Zum potenziellen Auswirkungsbereich des Vorhabenstandortes ist darüber hinaus die westlich angrenzende Gemeinde Neuenkirchen zu zählen (vgl. Kap. 4.1). Hier wurde ergänzend im August 2015 eine Erfassung aller relevanten Hauptsortimentsanbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel durch eine flächendeckende Begehung des Gemeindegebietes mit gleichzeitiger Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, den geführten Sortimenten und dazugehörigen Verkaufsflächen durchgeführt.

Für das untersuchungsrelevante Angebot in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel liegen somit differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor. Weiterführende Erläuterungen hinsichtlich der Definition von

Sortimenten, Warengruppen, Lagekriterien und dem Begriff der Verkaufsfläche sind dem aktuell vorgelegten Entwurf des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine zu entnehmen.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Betriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Rheine und Neuenkirchen.

Nachfrageseitige Datenbasis

Zur Ermittlung des Kaufkraftpotenzials wurde erneut auf Werte der IfH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes (s. dazu auch weiterführende Erläuterungen im Masterplan Einzelhandel sowie Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine).

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Ein zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**[1] kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel er-

[1] Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

mittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.

- Mit dem potenziellen „Marktzutritt" des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren" wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des jeweiligen geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Folgewirkungen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie" zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berech-

nungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche städtebauliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Neben der Ermittlung von quantitativen Grundlagen ist demnach auch eine **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der perspektivisch betroffenen Angebotsstandorte in Rheine und Neuenkirchen unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem Masterplan Einzelhandel (2012) und dem vertiefenden Nahversorgungskonzept (2015) existieren diesbezüglich konkrete Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Rheine, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die in Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann. Für die Gemeinde Neuenkirchen existiert ebenfalls ein kommunales Einzelhandelskonzept[2], das eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und städtebauliche Analysen und Zielsetzungen für diesen Standort enthält.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist[3] bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.[4]

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**" eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.[5]

Als Ergebnis wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

---

2 Stadt + Handel; Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Neuenkirchen, Dortmund, 2011

3 vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

4 vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

5 BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung des Planvorhabens

Im Folgenden werden die Eckdaten des Vorhabens dargestellt. Dabei werden die siedlungsräumliche Lage des Vorhabenstandorts sowie die einzelhandelsrelevanten Kenndaten des Vorhabens aufgeführt.

Lage des Vorhabenstandorts

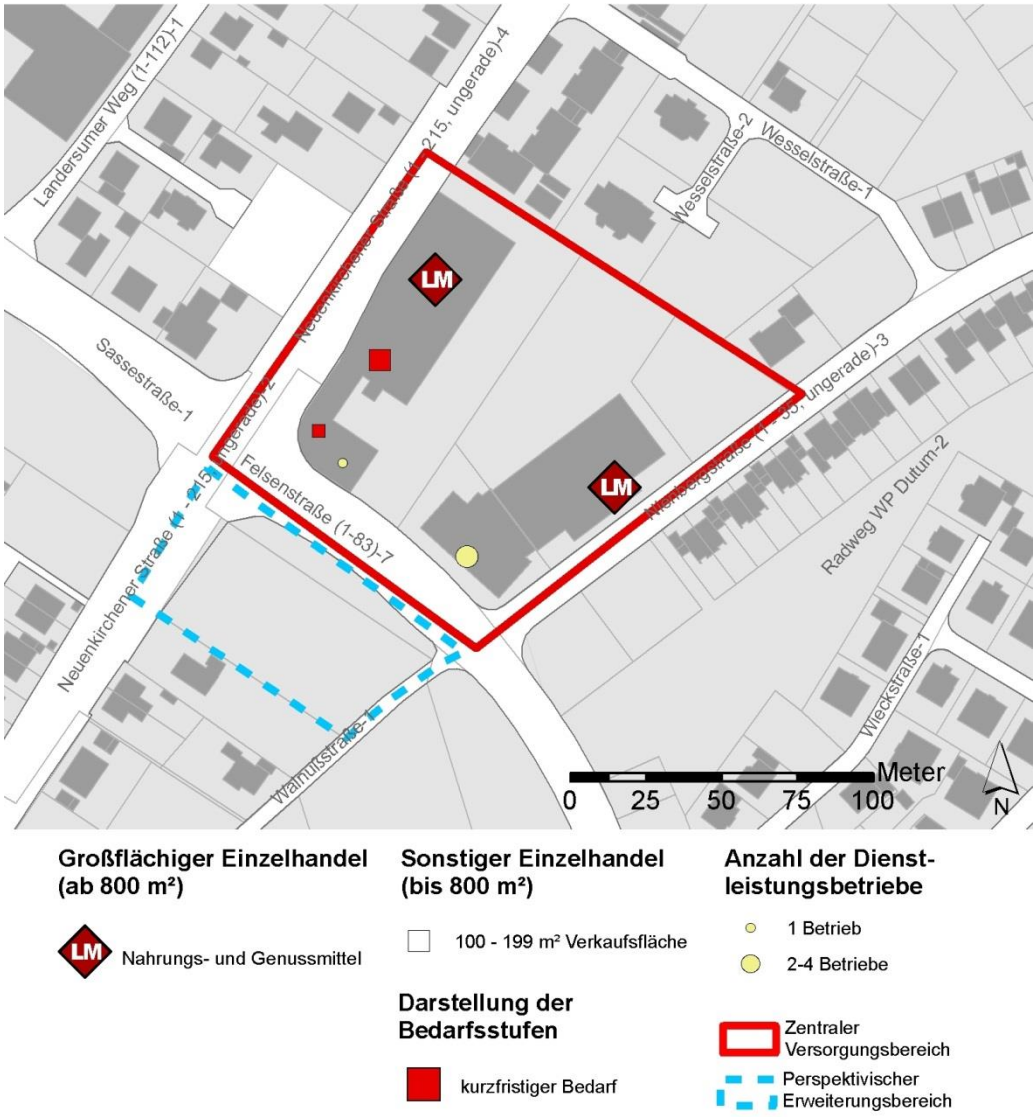
Der Vorhabenstandort liegt im westlichen Rheiner Stadtgebiet südöstlich der Neuenkirchener Straße an der südlich abzweigenden Felsenstraße. Der im Masterplan Einzelhandel abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße" umfasst den Bereich südöstlich des sogenannten Dutumer Kreisels und besteht aus einem kompakten Standortverbund aus einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie ergänzenden kleinteiligen Nutzungen (Apotheke, Bäcker, Dienstleistungsangebote).

Der Standort übernimmt bereits heute wichtige Grundversorgungsfunktionen im westlichen Rheiner Stadtgebiet. Der Masterplan Einzelhandel weist dem zentralen Versorgungsbereich die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die umliegenden Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp zu. Die auf der gegenüberliegenden südwestlichen Straßenseite der Felsenstraße liegende Freifläche wurde dabei als potenzielle Erweiterungsfläche definiert. Zwischenzeitlich haben sich Entwicklungsabsichten zur Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Angebote an diesem Standort konkretisiert. Geplant ist vor allem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie weiterer noch nicht näher konkretisierter nahversorgungsrelevanter Angebote auf dieser Erweiterungsfläche. Aufgrund dieser Erweiterungsabsichten, der dynamischen Wohnbaulandentwicklung im Umfeld des Zentrums sowie der eher stagnierenden bis leicht rückläufigen Entwicklung des Zentrums Dorenkamp-Mitte wird im aktuellen Entwurf des vertiefenden Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße auf die angrenzende Entwicklungsfläche und die Funktionszuweisung als Grundversorgungszentrum für das westliche Stadtgebiet vorgeschlagen (vgl. Entwurf des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine, Kap. 4.2, 6.3 und 7.3).

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Felsenstraße. Das Umfeld des Standorts ist vor allem durch Wohnnutzungen sowie die Mischnutzungen entlang der Hauptverkehrsachse Neuenkirchener Straße geprägt. Aus den umliegenden Siedlungsbereichen ist der Standort auch mit dem Fahrrad oder fußläufig gut zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Haltestelle „Wohnpark Dutum" der Stadtbuslinie C9.

Die nachfolgende Karte 1 sowie Karte 2 auf Seite 16 verdeutlichen die Lage des Vorhabenstandorts im Stadtgebiet.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts



Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 122

Die Planvorhaben

Bereits im Masterplan Einzelhandel (2012) wurde die Angebotsergänzung des Zentrums um einen Drogeriemarkt empfohlen. Dieses Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert (vgl. dazu auch Entwurf des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine, S. 32 f und 43 ff). Geplant ist ein **Rossmann-Drogeriemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 850 m². Von dieser Gesamtfläche entfallen in der Regel rund 85 % (d. h. rd. 720 m²) auf das Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel bzw. Drogeriewaren. Bei einer betreiber-

spezifischen Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro / m²[6] würde ein solcher Drogeriemarkt im Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel somit rund 3,6 Mio. Euro erwirtschaften.

Des Weiteren sind für den bestehenden **Aldi-Markt Erweiterungsabsichten** formuliert worden. Gemäß der Einzelhandelsbestandserhebung in Rheine im Jahr 2011 weist der vorhandene Markt eine Größenordnung von rd. 950 m² Verkaufsfläche auf. Bei einer Anpassung der Verkaufsflächen an das aktuelle Betriebskonzept der Fa. Aldi auf eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² würde dies eine Erweiterung um 250 m² bedeuten. Ein auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 960 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 6.000 Euro / m²[7] einen sortimentsspezifischen Umsatz von rund 5,8 Mio. erwirtschaften. Bezogen auf den bestehenden Markt würde der **Umsatzzuwachs** bei konstanter Flächenproduktivität ca. **1,2 Mio. Euro** betragen. Da die Filiale bereits seit geraumer Zeit am Markt aktiv ist, wird sich lediglich dieser Umsatzzuwachs in absatzwirtschaftlichen Auswirkungen niederschlagen, so dass nicht das gesamte Umsatzvolumen des Marktes hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit zu prüfen ist.

Des Weiteren sind für die Erweiterungsfläche im Kontext der geplanten Drogeriemarktansiedlung weitere maximal **400 m² Verkaufsfläche**[8] für ergänzende **nahversorgungsrelevante Angebotsbausteine** vorgesehen. Diese sind bislang noch nicht abschließend konkretisiert. Größere Angebotsbausteine (z. B. Getränkemarkt oder Bio-Supermarkt) sind lediglich bei Angeboten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel denkbar. Kleinteilige Ergänzungen (Bäcker, Blumenladen, Apotheke, Lotto-Annahmestelle etc.) wären hinsichtlich ihrer geringen sortimentsspezifischen Umsatzvolumina bzw. spezialisierten Sortimentsstruktur nicht mit absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verbunden, die ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen vermuten lassen. Die Ausnutzung der gesamten Fläche für nur eine andere nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe (z. B. Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften etc.) ist nicht realistisch. Insofern werden im Weiteren lediglich mögliche summarische Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprüft. Als zu erwartende Flächenproduktivität wird ein leicht überdurchschnittlicher sortimentsspezifischer Kennwert von 4.500 Euro / m² zu Grunde gelegt, so dass sich ein Umsatzvolumen von maximal rund 1,8 Mio. Euro ergibt.

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich somit eine maximale summarische Umsatzsumme von **3,0 Mio. Euro**, die innerhalb des zu definierenden Untersuchungsgebiets umverteilungswirksam werden würde.

---

6 EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der größten Drogeriemärkte in Deutschland (2012) - Rossmann; unter www.handelsdaten.de; Zugriff am 12. März 2015

7 Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2014; S. 23 sowie EHI Retail Institute: Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmittelhändler in Deutschland in den Jahren 2013 und 2014 (in Euro pro Quadratmeter), Zugriff am 30.09.2015 unter www.handelsdaten.de

8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 sind 500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen, gleichzeitig findet eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im Bebauungsplan Nr. 298 statt.

Weitere zentrenrelevante Sortimente sind lediglich als Randsortimente, z. B. in Form von Haushaltswaren oder Aktionswaren beim Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Aufgrund des geringen geplanten Umfangs ergibt sich für solche (nicht untersuchungsrelevante) Hauptbranchen nur eine deutlich nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung. Entsprechend werden diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hier ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

In nennenswertem Umfang sollen demnach Waren der Hauptbranche *Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel* angeboten werden, die als **untersuchungsrelevante Warengruppen** definiert werden.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, ist es im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung[9] erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer realitätsnahen **„Worst-Case-Betrachtung“** durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale realitätsnahe Rahmendaten des möglichen Vorhabens zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale oben genannte betreiber- bzw. betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen (bisher teilweise nicht bekannten) Betreiber eingestellt wird. Bei den beiden größeren geplanten Angebotsbausteinen sind die Betreiber bereits bekannt (Aldi und Rossmann), so dass hier die betreiberspezifischen Kenndaten zu Grunde gelegt werden können.

[9] u.a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.Dez.2000, S. 53 ff.

4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Auswirkungsbereichs des Planvorhabens (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der relevanten absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Definition des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des potenziellen Auswirkungsbereichs eines Vorhabens dient als Grundlage zur Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standorts.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel sowie teilweise auch bei Drogeriewaren besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße, das als Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Stadtteile Wadelheim, Dutum und Dorenkamp sowie Schleupe übernimmt und (perspektivisch) als Grundversorgungszentrum auch darüber hinausreichende Versorgungsfunktionen für das weitere westliche Rheiner Stadtgebiet übernehmen kann. Es bestehen gute verkehrliche Anbindungen über die Neuenkirchener Straße, die als wichtige Ost-West-Achse die Rheiner Kernstadt mit den westlich angrenzenden Kommunen verbindet. In Richtung Osten wirken die Ems und die vorhandenen Bahntrassen als städtebauliche Barrieren, die den Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße begrenzen. Aus wettbewerblicher Sicht wird das funktionale Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße am ehesten durch das südöstlich gelegene Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte beschränkt.

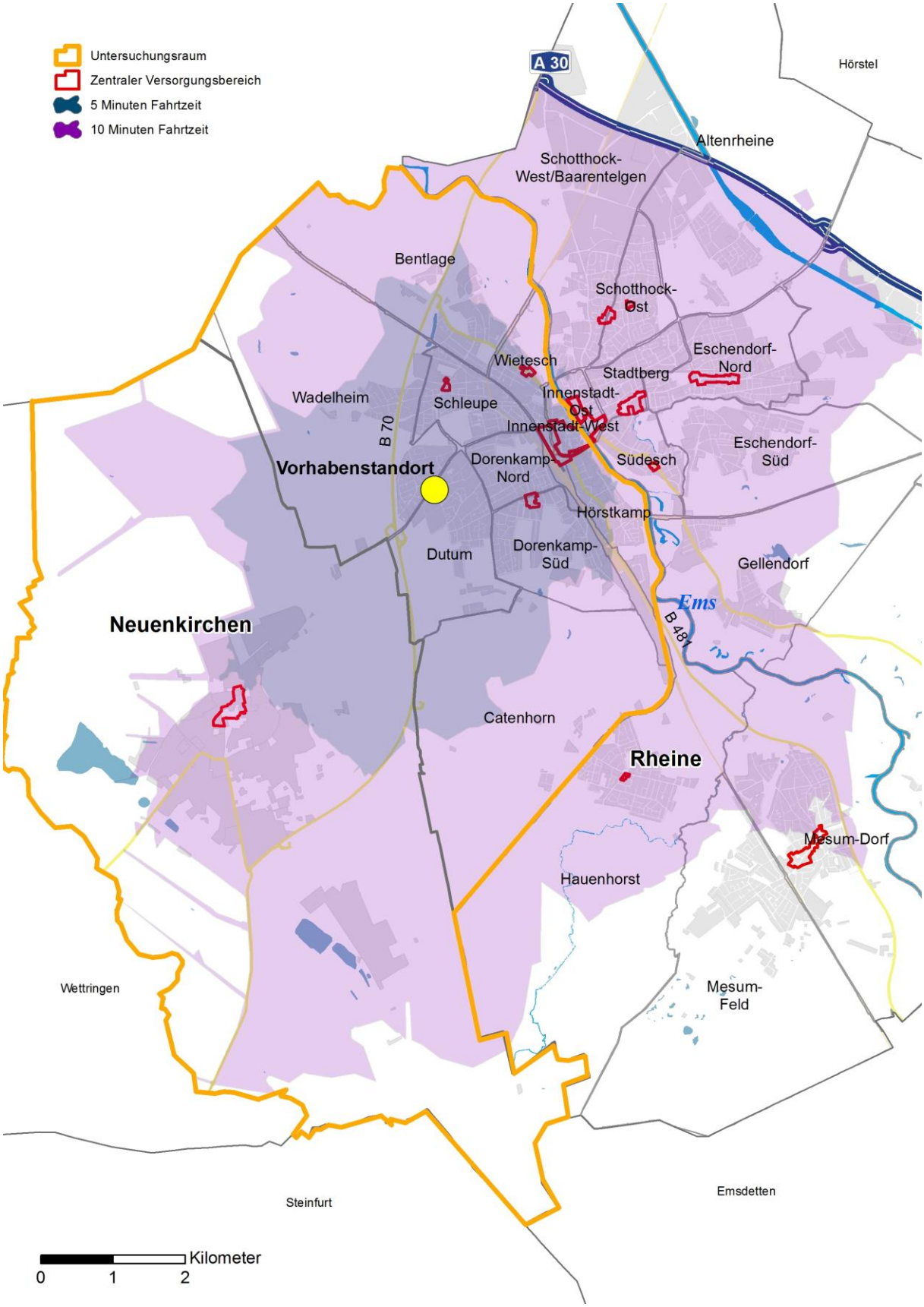
Als perspektivisch bedeutendster zentraler Versorgungsbereich im westlichen Stadtgebiet Rheines übernimmt der Angebotsstandort Felsenstraße somit weitreichende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsgebiete. Die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter sind der Aldi-Markt im Zentrum Dorenkamp-Mitte sowie der Lidl-Markt im Ergänzungsbereich der Rheiner Innenstadt. Der nächstgelegene Drogeriemarkt im Rheiner Stadtgebiet ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße (Innenstadt).

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandorts werden sich angesichts der potenziellen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Planvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der genannten städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf die westlich der Ems liegenden Siedlungsbereiche beschränken. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Kunden des Planvorhabens aus dem Kerneinzugsgebiet Dutum, Wadelheim, Dorenkamp und Schleupe selbst stammen würde, da hier ein enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und potenziellen Angebotsstandort vorhanden ist.

Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Lage am westlichen Siedlungsrandbereich der Kernstadt ist der Angebotsstandort zudem auch aus dem benachbarten Neuenkirchen in weniger als 10 PKW-Fahrminuten gut zu erreichen. Die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens erfordert daher auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des funktionalen Versorgungsgebiets des Zentrums Felsenstraße.

Über das definierte Untersuchungsgebiet hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen (und somit auch Umsatzumverteilungseffekte) aufgrund steigender Raumwiderstände und besserer Erreichbarkeit von Wettbewerbsstandorten unwahrscheinlich, da Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Untersuchungsgebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit mehrheitlich eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Zwar würden gewisse Kundenanteile der geplanten Angebotsausweitungen am Vorhabenstandort (unter anderem durch sogenannte Streuumsätze aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der Neuenkirchener Straße) auch von außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes stammen, jedoch ist für solche Umsatzanteile eine große räumliche Streuwirkung möglicher Umverteilungseffekte anzunehmen. Es ist daher nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in den potenziellen Größenordnungen außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Einordnung des potenziellen Vorhabens hinsichtlich möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite (zur Verfügung stehendes Kaufkraftpotenzial) von Bedeutung. Dabei wird auf sekundärstatistische Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der ansässigen Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und warengruppenbezogen ermitteln. Im Folgenden werden die projektrelevanten Kennwerte in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel dargestellt.

Wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, besteht das potenzielle Versorgungsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen aus den Stadtteilen Dutum, Wadelheim, Dorenkamp und Schleupe. Dort leben derzeit insgesamt fast 19.000 Einwohner, davon etwa 8.850 in Dorenkamp, 3.250 in Dutum, 3.500 in Wadelheim und 3.850 in Schleupe. Weitere rund 7.700 Einwohner leben in den übrigen Stadtteilen der Kernstadt westlich der Ems. In der westlich an Rheine angrenzenden Gemeinde Neuenkirchen leben rd. 13.500 Einwohner.

Für die Stadt **Rheine** wird aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 94,9 (2015) ausgewiesen. Dieser Wert liegt somit etwas mehr als 5 % unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100). Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel[10] und Gesundheits- und Körperpflegeartikel liegt bei knapp unter 2.200 Euro bzw. bei 350 Euro[11]. Auf Basis der stadtteilbezogenen Einwohnerzahlen lässt sich für den **Stadtbereich Dutum / Wadelheim / Dorenkamp und Schleupe** ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von insgesamt rund **41 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rund **6,6 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ermitteln.

Die Kaufkraftkennziffer in **Neuenkirchen** liegt mit 96,2 leicht höher als in Rheine, so dass sich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 2.220 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 353 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus Teilen des definierten Untersuchungsgebietes alternative Angebotsstandorte besser zu erreichen sind und die mögliche Kaufkraftbindung somit eingeschränkt ist. Im Lebensmitteleinzelhandel existieren im westlichen Rheiner Stadtgebiet mehrere Wettbewerbsstandorte, so dass ein Kerneinzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von rund 10.000 Einwohnern (im wesentlichen Dutum und Wadelheim sowie Teile von Dorenkamp) zu Grunde gelegt werden kann. Im Bereich Drogeriewaren sind die nächsten Wettbewerber jedoch

[10] inkl. Back-, Konditorei- und Fleischwaren

[11] nach: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015

nur in der Rheiner Innenstadt sowie in Neuenkirchen zu finden. Insofern kann hier ein Kundenpotenzial von mindestens rund 20.000 Einwohnern (Dutum, Wadelheim, Dorenkamp und Schleupe sowie Teile der übrigen Stadtteile westlich der Ems) veranschlagt werden.

In den darüber hinausgehenden Siedlungsbereichen ist von einer überwiegenden Einkaufsorientierung auf alternative Wettbewerbsstandorte auszugehen.

4.3 Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen der Planvorhabenvarianten auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2).

Im Rahmen der hier durchgeführten Wirkungsanalyse sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel von untersuchungsrelevantem Interesse, da diese die Hauptsortimente der geplanten Angebotserweiterungen darstellen und in einem nennenswerten Umfang neu angeboten werden sollen.

Im definierten Untersuchungsraum (vgl. Kap. 4.1) bestehen gegenwärtig 83 Einzelhandelsbetriebe, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment auf einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von fast 21.000 m² führen. Neben den größeren Lebensmittelanbietern zählen dazu auch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Backwarenverkauf) sowie Kiosks / Tankstellenshops. Der auf dieser Fläche erwirtschaftete Umsatz beträgt fast 98 Mio. Euro.

Im Bereich der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** existieren 17 Hauptsortimentsanbieter mit einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von rund 3.400 m² und einem geschätzten Umsatzvolumen von rund 18,6 Mio. Euro. Neben Drogeriemärkten sind hier auch Parfümerien, Apotheken und einzelne Fachgeschäfte berücksichtigt.

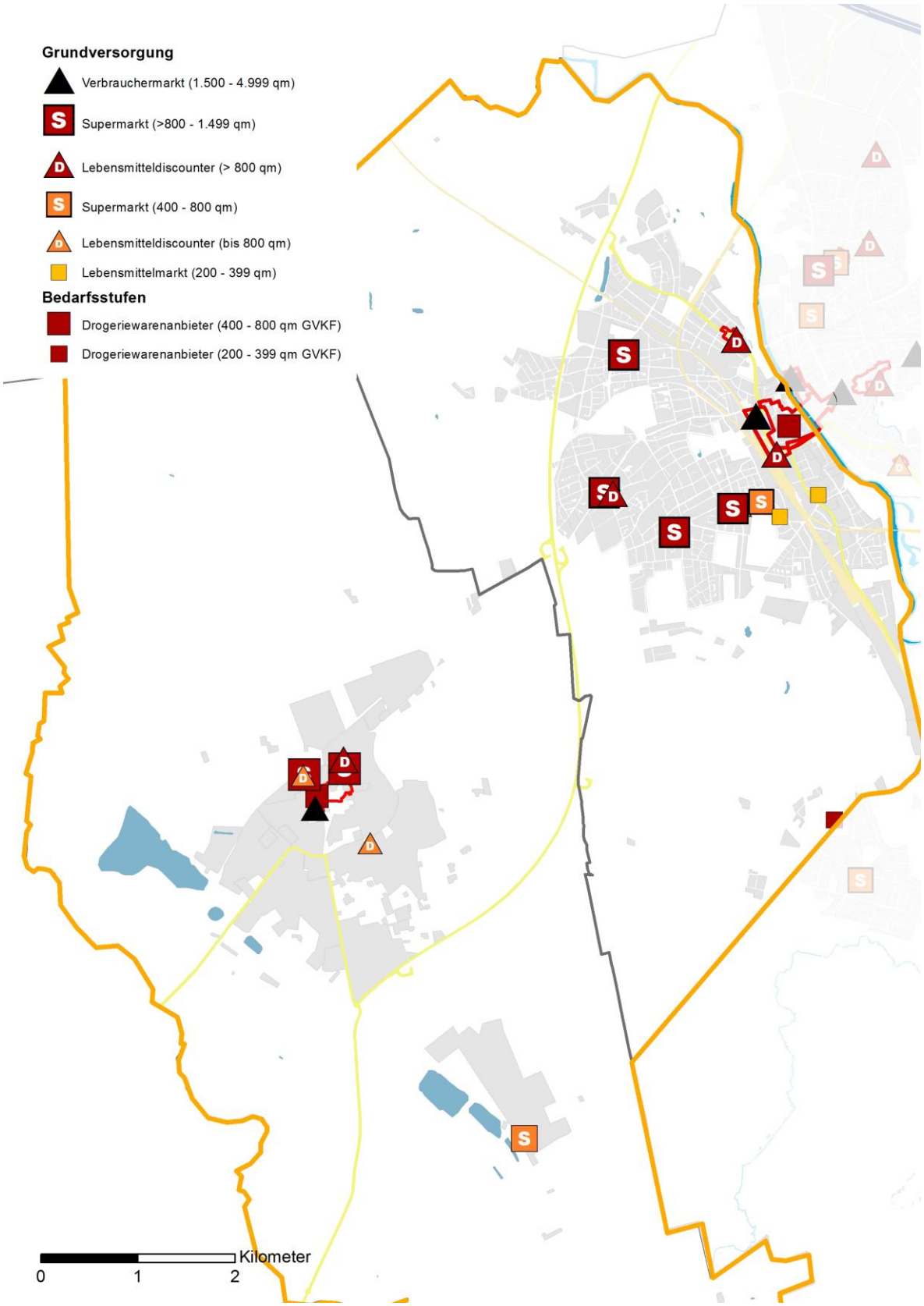
Mit Blick auf eine konkrete Einordnung des Planvorhabens ist neben diesem vorwiegend quantitativen Aspekt für den gesamten Untersuchungsraum jedoch vor allem auch eine Betrachtung der räumlichen Verteilung des bestehenden Einzelhandelsangebots in diesem Untersuchungsgebiet von grundlegender Bedeutung. Dabei spielt insbesondere die Angebotskonzentration in nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen sowie in nahversorgungsrelevanten städtebaulich integrierten Streulagen eine entscheidende Rolle.

- In **Bentlage** und **Catenhorn** existiert außer einzelnen kleinteiligen Anbietern (Hofläden) und Randsortimentsangeboten kein nennenswertes untersuchungsrelevantes Angebot.

- In **Dorenkamp** beläuft sich das untersuchungsrelevante Angebot auf insgesamt rund 3.500 m² Verkaufsfläche, wobei vor allem der zentrale Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte mit den dort vorhandenen Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi von untersuchungsrelevantem Interesse ist. Daneben bietet ein K+K-Markt in integrierter Streulage (Parkstraße) in relevantem Umfang Lebensmittel an. Drogeriewaren werden hingegen vor allem als Randsortiment bei den genannten Lebensmittelmärkten sowie in einzelnen Apotheken angeboten.
- In **Dutum** werden untersuchungsrelevante Sortimente außer im Zentrum Felsenstraße selbst vor allem im K+K-Markt in der Breite Straße angeboten.
- Im Stadtteil **Hörstkamp** sind die Lebensmittelanbieter Lidl und Combi sowie ein Bio-Supermarkt innerhalb des innerstädtischen Ergänzungsbereichs die bedeutendsten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Darüber hinaus finden sich nur kleinteilige Angebote in Streulagen.
- Das untersuchungsrelevante Angebot in der **westlichen Innenstadt** umfasst insgesamt rund 2.150 m² Verkaufsfläche. Neben dem Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße bietet eine Vielzahl kleinteiliger Anbieter in der Innenstadt untersuchungsrelevante Angebote an. Am östlichen Emsufer hat in der Hauptlage Emsstraße darüber hinaus kürzlich ein dm-Drogeriemarkt mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche eröffnet. Auch innerhalb des in Bau befindlichen innerstädtischen Einkaufszentrums sind Drogeriewarenangebote geplant.
- In **Schleupe** existieren über 2.000 m² Verkaufsfläche in den untersuchungsrelevanten Sortimenten. Wichtigster Angebotsstandort ist das Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße mit dem dort ansässigen K+K-Markt.
- In **Wadelheim** ist mit Ausnahme eines Tankstellenshops und eines Hofladens kein nennenswertes Lebensmittelangebot vorhanden. Drogeriewaren werden hier nicht angeboten.
- In **Wietesch** ist insbesondere das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße mit dem dort vorhandenen Aldi-Markt von projektrelevanter Bedeutung.
- In der Nachbargemeinde **Neuenkirchen** wurden über 20 Hauptsortimentsanbieter mit einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von zusammen 7.650 m² erfasst. Ein Großteil dieses Angebotes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neuenkirchener Innenstadt (rd. 6.000 m² Verkaufsfläche). Wichtigste Anbieter sind mehrere Lebensmittelmärkte (Edeka, Lidl, K+K, Aldi) sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt.

Einen Überblick über die wichtigsten untersuchungsrelevanten Anbieter innerhalb des Untersuchungsgebiets bietet die nachfolgende Karte 3:

Karte 3: Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

5 Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

Die grundsätzliche Kompatibilität der Vorhabenbausteine mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine überprüft (vgl. dazu Entwurf des Nahversorgungskonzepts, Kap. 7.2 und 7.3).

Aus gutachterlicher Sicht entsprechen die geplanten Angebotserweiterungen der perspektivischen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Felsenstraße. Im westlichen Stadtgebiet existiert neben dem innerstädtischen Rossmann kein weiterer Drogeriemarkt. Die gewünschte Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte konnte trotz intensiver Bemühungen bislang nicht realisiert werden. Die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße bietet aus gutachterlicher Sicht derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereichs, der hinsichtlich seiner Lage und Angebotsausstattung in der Lage ist, Grundversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtbereich zu übernehmen. Da in einem Mittelzentrum der Größenordnung Rheines Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nach Auffassung des Gutachters nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können, ist die Umsetzung des Planvorhabens und räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf die potenzielle Entwicklungsfläche somit kompatibel mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sowie einer wohnungsnahen Grundversorgung in Rheine. Mit den geplanten Angebotsausweitungen würde der Standort perspektivisch die Versorgungsfunktion eines Grundversorgungszentrums übernehmen können.

Im Folgenden soll die Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP NRW geprüft werden.

Mit den Sortimentsschwerpunkten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel handelt es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Anlage 1 LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel). Die Vorhaben müssen demnach den Anforderungen der Festlegungen 1, 2 und 3 entsprechen:

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.[12] Damit ist Ziel 1 erfüllt.

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevante sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevante festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

(…)

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine definierten zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße" bzw. in der festgelegten Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches. Im aktuellen Entwurf des Nahversorgungskonzepts wird die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches auf diese Fläche empfohlen. Mit Beschluss des Nahversorgungskonzeptes wäre Ziel 2 erfüllt. Der darüber hinaus reichende Nachweis, dass die geplanten Bausteine in ihrer Dimension der zugedachten Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, wurde bereits im Rahmen der vorhabenbezogenen Bewertung innerhalb des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine (2015) geführt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Erfüllung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots des Ziels 3 ist für die Schaffung bauleitplanerischer Grundlagen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbe-

[12] Fassung und Bekanntmachung vom 27.06.2014; im Internet abgerufen unter: http://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan_muensterland/zeichnerische_darstellung/RPlan_Druck_Blatt_03.pdf

triebs nach dem Willen der Landesplanungsbehörde zwingend. Der erforderliche Nachweis wird nachfolgend in der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (vgl. Kap. 6) geführt.

6 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Im Folgenden soll geprüft werden, ob von den Angebotsbausteinen des Planvorhabens städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ausgehen.

In einem **ersten Schritt** werden dazu zunächst die durch das Planvorhaben hervorgerufenen potenziellen **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** (Umsatzumverteilungseffekte) anhand der Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet. Besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem auf Umverteilungseffekten, die zentrale Versorgungsbereiche und nahversorgungsrelevante Standorte innerhalb des Untersuchungsraums und die dort verorteten Betriebe betreffen und somit zu negativen Veränderungen der dortigen Versorgungsstrukturen beitragen könnten.

Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind jedoch nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) der Baunutzungsverordnung einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung vor allem die konkreten städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, d. h. für den Untersuchungsraum und speziell die dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte, näher zu betrachten. In einem **zweiten Schritt** wird daher ggf. geprüft, ob anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in **städtebauliche Auswirkungen** zu erwarten ist. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn Funktionsverluste innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder städtebaulich negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung konstatiert werden müssten (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

6.1 Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Es ist zunächst davon auszugehen, dass durch die geplanten Angebotsbausteine (Erweiterung Aldi, Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, Neuansiedlung von bis zu 400 m² nahversorgungsrelevanter Angebote) bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu muss zunächst der **Anteil des Vorhabenumsatzes** festgelegt werden, der voraussichtlich **im Untersuchungsraum umverteilungswirksam** wird. Den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung[13] ist es erforderlich, die Berechnung der mögli-

[13] u. a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff. sowie OVG NRW Az. : 7 D 18/13.NE und 7 D 19/13.NE vom 02.10.2013

chen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer realitätsnahen **„Worst-Case-Betrachtung"** durchzuführen. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies u.a., dass die anteilige Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraums möglichst hoch anzusetzen ist, um das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen abzubilden. Dem liegt zudem die Annahme zu Grunde, dass Versorgungskäufe von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der häufigen Nachfrage und daraus resultierenden Distanzempfindlichkeit in der Regel möglichst wohnortnah getätigt werden.

- Das Planvorhaben soll innerhalb des westlichen Rheiner Stadtgebietes Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Stadtteile übernehmen. Innerhalb dieses Stadtbereichs Rheines sind bereits zahlreiche konkurrierende Wettbewerbsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden. Das bedeutet, dass Angebotsausweitungen vor allem zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Bestandes führen. In Verbindung mit der Distanzempfindlichkeit beim Lebensmitteleinkauf (s.o.) wird daher davon ausgegangen, dass 100 % des neu erwirtschafteten Umsatzes im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb des Untersuchungsgebietes und hier insbesondere im engeren Einzugsbereich um den Vorhabenstandort umverteilungswirksam werden.
  Im Bereich **Drogeriewaren** liegen hingegen eine geringe Angebotsausstattung und eine mäßig ausgeprägte Wettbewerbssituation vor (vgl. Kap. 4). Neben dem innerstädtischen Rossmann ist aktuell kein weiterer Drogeriemarkt im westlichen Stadtgebiet vorhanden. Das bedeutet, dass neue Angebote zunächst zu zusätzlichen Kaufkraftbindungen innerhalb des westlichen Rheiner Stadtgebietes und somit auch zu Umsatzumverteilungen in benachbarten Stadtteilen und Gemeinden führen können. Entsprechend weiträumig wurde bereits das Untersuchungsgebiet gefasst. Es ist jedoch davon auszugehen, dass derzeit ein nicht unbedeutender Teil der Kaufkraft im Bereich Drogeriewaren auch an Standort außerhalb des Untersuchungsgebiets fließt. Diesbezüglich sind jedoch so große Streuwirkungen für Umsatzumverteilungseffekte anzunehmen, so dass keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Über diesen definierten Untersuchungsraum hinausreichende Kundenbindungen sind dabei auch durch den Durchgangsverkehr auf der Neuenkirchener Straße anzunehmen. Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass mögliche Koppelungen von Pendelwegen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte theoretisch bereits heute innerhalb des Untersuchungsraumes getätigt werden können, angesichts der Tatsache, dass nur ein Drogeriemarkt innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden ist, wird dies in dieser Branche jedoch nur in geringem Maße der Fall sein.

- Insofern wird hier für einen Anteil von 30 % des potenziellen Vorhabenumsatzes im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel angenommen, dass dieser außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Diese quantitativ geringen Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsraumes weisen zugleich eine große räumliche Streuwirkung auf, so dass diesbezüglich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmittelkauf, des weiträumigen Untersuchungsraumes und der erforderlichen Worst-Case-Betrachtung wird im Folgenden daher davon ausgegangen, dass 100 % des potenziellen Vorha-

benumsatzes in der Branche Nahrungs- und Genussmittel und 70 % des Umsatzes in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel **innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilungswirksam** werden. Die den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegten Werte tragen so den in der Angebotsanalyse dargelegten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (vgl. Kap. 4) Rechnung.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** des Vorhabens wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen sortimentsspezifisch errechnet und werden nachfolgend sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentsspezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Tabelle 1 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Maximale Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (gerundete Werte)

Lage	in Mio. Euro	anteilig in %
Zentrale Versorgungsbereiche		
Rheine Innenstadt	rd. 0,2	rd. 4 %
Rheine Innenstadt (Ergänzungsbereich)	rd. 0,5	rd. 4 %
Neuenkirchen Innenstadt	rd. 0,3	rd. 1 %
Rheine Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte	rd. 0,4	rd. 4 %
Rheine (perspektivisches) Grundversorgungzentrum Felsenstraße	rd. 0,2	rd. 2 %
Rheine Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße	rd. 0,3	rd. 5 %
Rheine Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße	rd.0,3	rd. 4 %
Städtebaulich integrierte Streulagen		
Stadtteil Dorenkamp Süd (u. a. K+K)	rd. 0,1	rd. 4 %
Stadtteil Dutum (u. a. K+K)	rd. 0,3	rd. 6 %
alle weitere Streulagen im Untersuchungsgebiet *	Jeweils < 0,1	Kein nachweisbaren Auswirkungen

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte; Werte bezogen auf den Umsatz der bestehenden Betriebe
* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

- Unter den geschilderten Annahmen ist von einem **umverteilungswirksamen Soll-Umsatz** des Planvorhabens von maximal rund **3,0 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Dies entspricht etwa 3 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.
- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem **Spektrum** von deutlich weniger als **0,1 Mio**. bis zu maximal **0,5 Mio. Euro** in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltem Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von rund 5 %**.

Die ermittelten Werte fallen demnach sehr moderat aus und liegen alle deutlich unterhalb einer möglichweise kritischen Größenordnung von etwa ab 7 - 10 %. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen im Zentrum sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten entfallen kann. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist vor diesem Hintergrund sowohl mit den bundesrechtlichen Rahmenvorgaben des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch mit dem Beeinträchtigungsverbot des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW kompatibel.

Tabelle 2: Mögliche Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gerundete Werte)

Lage	in Mio. Euro	anteilig in %
Zentrale Versorgungsbereiche		
Rheine Innenstadt	rd. 1,1	rd. 14 %
Rheine Innenstadt (Ergänzungsbereich)	rd. 0,2	rd. 14 %
Neuenkirchen Innenstadt	rd. 0,4	rd. 8 %
Rheine Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte	rd. 0,1	rd. 17 %
Rheine (perspektivisches) Grundversorgungzentrum Felsenstraße	rd. 0,4	rd. 30 %
Rheine Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße	< 0,1	-*
Rheine Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße	< 0,1	-*
Städtebaulich integrierte Streulagen		
alle Streulagen im Untersuchungsgebiet *	Jeweils < 0,1	Kein nachweisbaren Auswirkungen

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte; Werte bezogen auf den Umsatz der bestehenden Betriebe
* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

- Die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes würde unter den geschilderten Annahmen zu einer Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes von maximal **2,5 Mio. Euro** führen. Dies entspricht mehr als 13 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.
- Entsprechend ergeben sich bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zunächst vergleichsweise deutliche monetäre **Umsatzumverteilungen** in einem **Spektrum** von weniger als **0,1 Mio**. bis zu maximal **1,1 Mio. Euro** in einzelnen Lagekategorien. Je nach erzieltem Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies mitunter in sehr hohen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von 30 %**.

Die ermittelten Werte erreichen somit in mehreren Fällen kritische Größenordnung von (teilweise deutlich) mehr als 10 %.Eine städtebauliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen kann somit nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der

Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen notwendig ist (vgl. dazu nachfolgendes Kap. 6.2).

6.2 Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

Wie bereits im Rahmen der einleitenden Erläuterungen zur methodischen Vorgehensweise ausgeführt (vgl. Kap. 2), ist die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zwar ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich negativer Implikationen. Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten dürfen nicht als Wettbewerbsschutz für bestehende Anbieter interpretiert werden und bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung in der untersuchungsrelevanten Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel mehr stattfinden kann. Stattdessen muss die absatzwirtschaftliche wie städtebauliche Verträglichkeit des Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erst nach Berücksichtigung qualitativer und räumlicher Aspekte abgeschätzt werden.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden" Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist[14] bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**[15].

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung" eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**. [16]

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener" Betriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgungsstruktur ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im Siedlungsgefüge eingebettet sind und welche Bedeu-

[14] vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

[15] vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

[16] BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

tung sie für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgung in Rheine übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen daher folgende Aspekte im Vordergrund.

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

- Für die **Innenstadt Rheines** wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von bis zu maximal 14 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ermittelt. Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren an diesem Standort sowie innerhalb des Rheiner Untersuchungsgebiets ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Dieser ist hinsichtlich seiner Betriebsgröße und Gestaltung modern aufgestellt und liegt in der gut frequentierten Hauptlage des Rheiner Hauptgeschäftsbereichs. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt.

- Zudem hat kürzlich ein dm Drogeriemarkt in der Emsstraße in der Innenstadt eröffnet und auch innerhalb des in Bau befindlichen innerstädtischen Einkaufszentrums sind **Drogeriewarenangebote geplant**. Insofern wäre die Angebotsform Drogeriemarkt selbst im (unwahrscheinlichen) Falle einer Betriebsaufgabe des Rossmann-Marktes weiterhin in der Rheiner Innenstadt vorhanden.

- Weitere Anbieter der Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der Innenstadt sind vor allem **Apotheken und Parfümerien**. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. Die Umsatzschwerpunkte dieser Anbieter liegen in Teilsortimenten, die in der Betriebsform Drogeriemarkt nicht (rezeptpflichtige Apothekenwaren / hochwertige Parfüms) oder allenfalls marginal (freiverkäufliche pharmazeutische Artikel, höherwertige Körperpflegeprodukte, niedrigpreisige Parfüms) angeboten werden. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit diesbezüglich keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

- In der **Neuenkirchener Innenstadt** liegt die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei maximal 8 %. Der hier vorhandene Hauptsortimentsanbieter ist ebenfalls ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs, der u. a. zusammen mit einem Edeka-Supermarkt einen stabilen und attraktiven Standortverbund bildet. Eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte sind angesichts dieses Wertes nicht zu erwarten.

- Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten wurden für die **Grundversorgungszentren** Dorenkamp-Mitte (17 %) sowie das Zentrum Dutum selbst (30 %) ermittelt. Das Angebot an Körperpflegeartikeln und Drogeriewaren wird dort derzeit jedoch vor allem als Nebensorti-

ment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umverteilungsquoten von 17 % innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe (Umsatzschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel) keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen ist entsprechend nicht zu erwarten. Für den Standort Dutum selbst wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarkts zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30 % nicht von städtebaulicher Relevanz.

- In weiteren Geschäftslagen wurden keine relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt, die auf ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen schließen lassen würden.

7 Fazit und Empfehlung

Die Stadt Rheine strebt, wie im Masterplan Einzelhandel und im vertiefenden Nahversorgungskonzept der Stadt ausführlich dargelegt, eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet durch zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche und einem funktionsfähigen Netz von Nahversorgungsstandorten an. Die untersuchungsrelevante Marktanalyse (vgl. Kap. 4) zeigt diesbezüglich, dass im westlichen Stadtgebiet Rheines Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes besteht. Der Vorhabenstandort im räumlichen Kontext des Zentrums Felsenstraße in Dutum bietet derzeit das geeignetste Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung eines solchen Marktes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, so dass bereits im Masterplan Einzelhandel (2012) seinerzeit die Empfehlung für eine solche Angebotsausweitung ausgesprochen wurde. Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes und die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungsbausteine kann ebenfalls zur Etablierung dieses Standorts und zur Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung im Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes für den Drogeriemarkt und der ergänzenden Nahversorgungsbausteine in den zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße bei gleichzeitiger Zuweisung der Funktion eines Grundversorgungszentrums für diesen Angebotsstandort stehen den geplanten Angebotsausweitungen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

- Die geplante Angebotsausweitung trägt zur **Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches** und zur **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** im Stadtbereich bei.
- Die geplante Dimension des Anbieters steht im **Einklang mit der Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches und im Verhältnis zur Nachfrage im funktionalen Versorgungsgebiet innerhalb des westlichen Stadtgebiets.
- Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes sind dahingehend positive Effekte zu erwarten, als dass der Standort modern und zukunftsfähig aufgestellt ist und im Zusammenspiel mit den übrigen Angebotsbausteinen des Zentrums eine langfristig **tragfähige Grundversorgung** der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche gewährleistet werden kann.
- Die Realisierung des Vorhabens wird nicht zu nennenswerten **absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen** der bestehenden Angebotsstrukturen in anderen zentralen Versorgungsbereichen oder dem Netz der wohnortnahen Grundversorgung im Untersuchungsgebiet führen. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist angesichts der ermittelten maximalen Umsatzumverteilungsquoten nicht zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Vorhaben daher mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine sowie bundes- und landesrechtlicher Rahmenbedingungen (u.a. nach § 11(3) BauNVO oder LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) kompatibel.