

Geplante Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an der Salzbergener Straße in Rheine

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (§ 11 (3) BauNVO)

Untersuchung im Auftrag der EWG Rheine

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana



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

Januar 2019

Datenschutzerklärung

Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Das Büro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (dazu zählen u.a. Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz.

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Methodische Vorgehensweise	6
3	Beschreibung des Erweiterungsvorhabens	10
4	Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation.....	13
4.1	Definition des Untersuchungsraumes	13
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	15
4.3	Projektrelevante Angebotsituation im Untersuchungsraum.....	15
5	Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens.....	18
6	Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit übergeordneten Planungen	20
6.1	Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine	20
6.2	Landesplanerische Regelungen des LEP NRW	22
7	Fazit.....	23

1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Der gesamtstädtische Masterplan Einzelhandel und in Ergänzung das Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine dienen durch den politischen Beschluss des Stadtrates als Grundlagen für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen sowie für die bauleitplanerische Umsetzung. Die Konzepte entfalten jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Zielsetzungen somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. So auch für das zu betrachtende Vorhaben.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter Aldi an der Salzbergener Straße 72-86 verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von etwas mehr als 800 m² und möchte diese auf rund 1.200 m² erweitern. Da es sich bereits heute um ein großflächiges Vorhaben i.S.v. § 11(3) BauNVO handelt, muss geprüft werden, ob durch das Erweiterungsvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten. Eine summarische Betrachtung ist nicht erforderlich, da zum Bearbeitungszeitpunkt innerhalb des Einzugsbereiches des Erweiterungsvorhabens keine hinreichend gesicherten Planungen existieren¹. Schließlich muss die Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) analysiert und bewertet werden.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Erweiterungsvorhaben 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 Umsatz wird das Erweiterungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?

¹ Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf (Bebauungsplan Nr. 337 – in Aufstellung) befindet sich außerhalb des Wirkungsbereichs des untersuchungsrelevanten Erweiterungsvorhabens.

- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen 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 absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des eigenen kommunalen Einzelhandelskonzepts gegeben?

2 Methodische Vorgehensweise

Zunächst erfolgt in **Kapitel 3** eine Beschreibung des konkreten Erweiterungsvorhabens, auf dessen Basis die Eingangsparameter der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse definiert werden. 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** werden die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Anschließend erfolgt in **Kapitel 6** die Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Rheine bzw. des vertiefenden Nahversorgungskonzeptes und des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017². **Kapitel 7** bildet schließlich das Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Erweiterungsvorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Stadt Rheine auf **Erhebungsdaten** aus der Erarbeitung des **Masterplans Einzelhandel** zurückgegriffen werden. Im Rahmen dieser im Jahr **2011** durchgeführten Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des Rheiner Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des Einzelhandels. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter

² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 08. Februar 2017

Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben³.

Im Rahmen der Erarbeitung des **Nahversorgungskonzeptes** im Jahr **2015** wurden dem Gutachter signifikante Veränderungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch Zuarbeit der Stadt Rheine mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt (Stand: 2015/01).

Für die vorliegende Untersuchung wurden diese **Bestandsdaten** für die **untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** im **November 2018** durch den Gutachter auf Basis einer Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter **aktualisiert**, so dass vor allem auch die strukturelevanten Entwicklungen nach der Erarbeitung des Masterplans bzw. des Nahversorgungskonzeptes berücksichtigt wurden.

Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit differenzierte Daten aller im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden untersuchungsrelevanten Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor. Weiterführende Erläuterungen hinsichtlich der Definition von Sortimenten, Warengruppen, Lagekriterien und dem Begriff der Verkaufsfläche sind dem Nahversorgungskonzept 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 Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Rheine.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. 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. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um

³ Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

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 Erweiterungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (wohnnahen) Grundversorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich 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**⁴ 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 sortimentspezifischen 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 ermittelt 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 der 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.

⁴ 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.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern und 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 geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

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 Implikationen 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 Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche 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 im Untersuchungsraum unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine existiert diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Rheine, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadt-

gebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁵ 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.⁶

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 substantieller Weise wahrnehmen kann.⁷

Als Ergebnis wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

3 Beschreibung des Erweiterungsvorhabens

Der Vorhabenstandort liegt zentral im Ortsteil Wietesch nördlich der Salzbergener Straße (s. Karte 1). Gemäß Masterplan Rheine sowie Nahversorgungskonzept befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße. Das Erweiterungsvorhaben, der Lebensmitteldiscounter Aldi, stellt den Magnetbetrieb des Zentrums dar, der durch einige Fachmarktangebote und kleinteilige Anbieter ergänzt wird. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Ortsteile Wietesch und Bentlage. Zudem liegt der Standort gemäß Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)⁸.

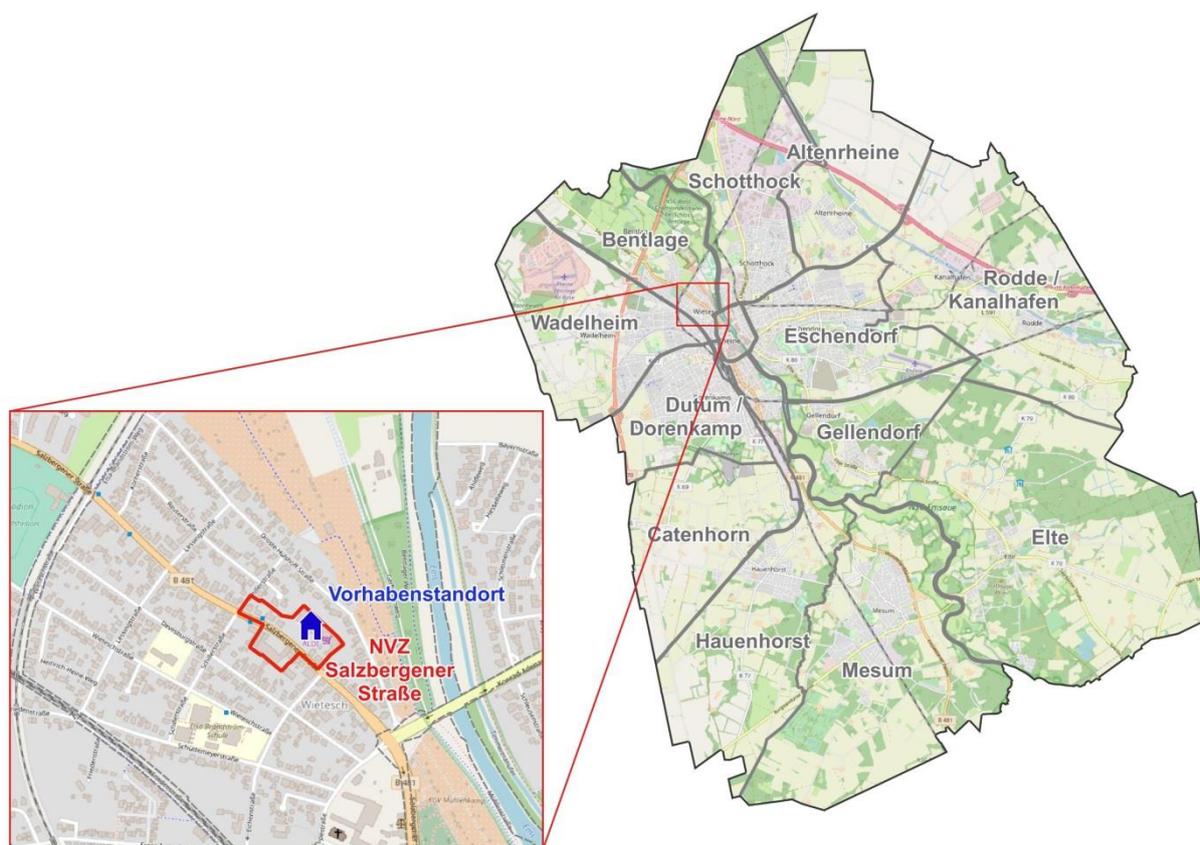
⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁶ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁷ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

⁸ Regionalplan Münsterland, aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014

Karte 1: Lage des geplanten Standortes



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

Beschreibung des Erweiterungsvorhabens

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters von derzeit rund 850 m² auf 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche. Es ist davon auszugehen, dass von der Gesamtverkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens rund 80 %, d.h. rund **1.000 m² Verkaufsfläche**, auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Das übrige Angebot von Lebensmitteldiscountern umfasst typischerweise Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege und Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (z. B. Schreibwaren / Aktionswaren). In nennenswertem Umfang werden demnach Waren der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** angeboten, die dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppe** definiert wird. Andere zentrenrelevante Sortimente werden lediglich als – z.T. wöchentlich wechselnde – Randsortimentsangebote vorgehalten. Aufgrund des geringen Umfangs ergibt sich für solche (nicht untersuchungsrelevante) Warengruppen 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.

Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Vorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung⁹ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens zugrunde zu legen. Da der Betreiber des Erweiterungsvorhabens bekannt ist, werden der Untersuchung betreiberspezifische Kennwerte zugrunde gelegt.

Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass das einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen nur leicht unterdurchschnittlich ausfällt (Stadt Rheine: 95,2), was sich wiederum auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten mindernd auswirkt. Vor diesem Hintergrund kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf die der größte warengruppenspezifische Anteil innerhalb des Lebensmitteldiscounters Aldi entfällt, unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte¹⁰ im Sinne einer realitätsnahen worst case-Annahme eine **Flächenproduktivität** von rund **6.600 Euro / m²** veranschlagt werden. Das **Gesamtumsatzvolumen nach der Erweiterung** wird sich demnach auf **6,6 Mio. Euro** belaufen.

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

¹⁰ Für den Lebensmitteldiscounter Aldi gehen Branchenveröffentlichungen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 6.650 Euro/m² aus (Hahn Gruppe (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019. Bergisch-Gladbach: S. 27)

4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

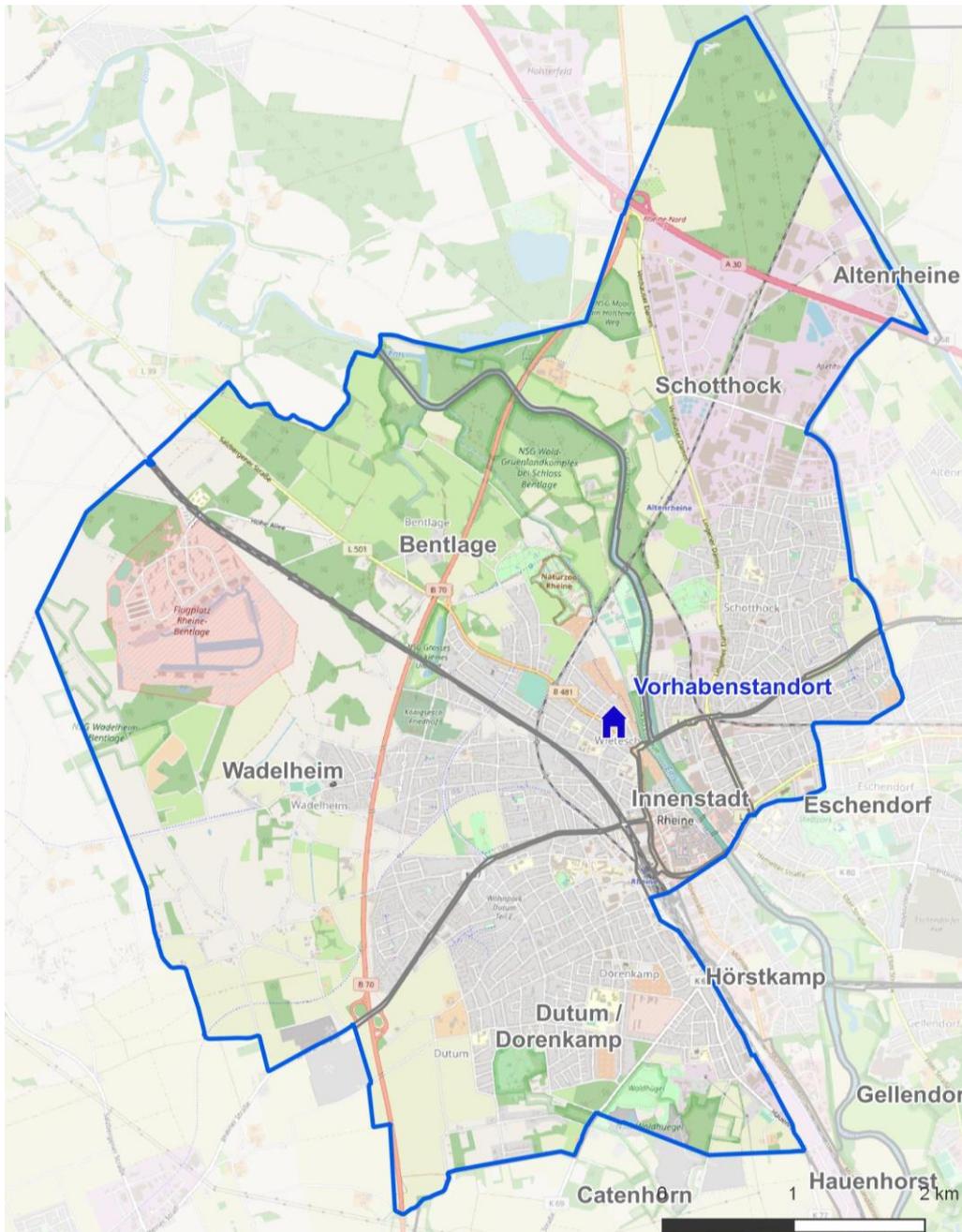
4.1 Definition des Untersuchungsraumes

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.

Der Vorhabenstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Salzbergener Straße im Ortsteil Wietesch. Aufgrund dieser Lage können Einkaufsbeziehungen in angrenzende Städte, wie Salzbergen, zwar nicht per se ausgeschlossen werden. Da aber insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage sehr hoch ist, werden Nahrungs- und Genussmittel bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung deutlich nach. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 5 Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Diese umfasst im Wesentlichen die nördlichen und westlichen Rheiner Stadteile Dutum / Dorenkamp, Wadelheim, Bentlage, Schotthock, Innenstadt und den nordwestlichen Teilbereich von Eschendorf, welche als Untersuchungsraum definiert werden (s. Karte 2).

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

Zwar würden gewisse Kundenanteile des Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort (unter anderem durch sogenannte Streuumsätze aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der Salzbergener Straße) auch von außerhalb dieses Untersuchungsgebietes stammen, jedoch ist für solche Umsatzanteile eine große räumliche Streuwirkung möglicher Umverteilungseffekte anzunehmen. Es ist daher nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der potenziellen Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Einordnung des Erweiterungsvorhabens 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 der IfH Retail Consultants 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 der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Im Untersuchungsraum leben insgesamt rund **40.100 Einwohner**¹¹. Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** erreicht in der Stadt Rheine einen Wert von **95,2** (2017). Dieser Wert liegt somit knapp 5 % unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100). Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund **2.250 Euro**¹². Auf Basis der Einwohnerzahl lässt sich für den im Untersuchungsraum ein sortimentspezifisches **Kaufkraftvolumen** von insgesamt **21,2 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermitteln.

4.3 Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum

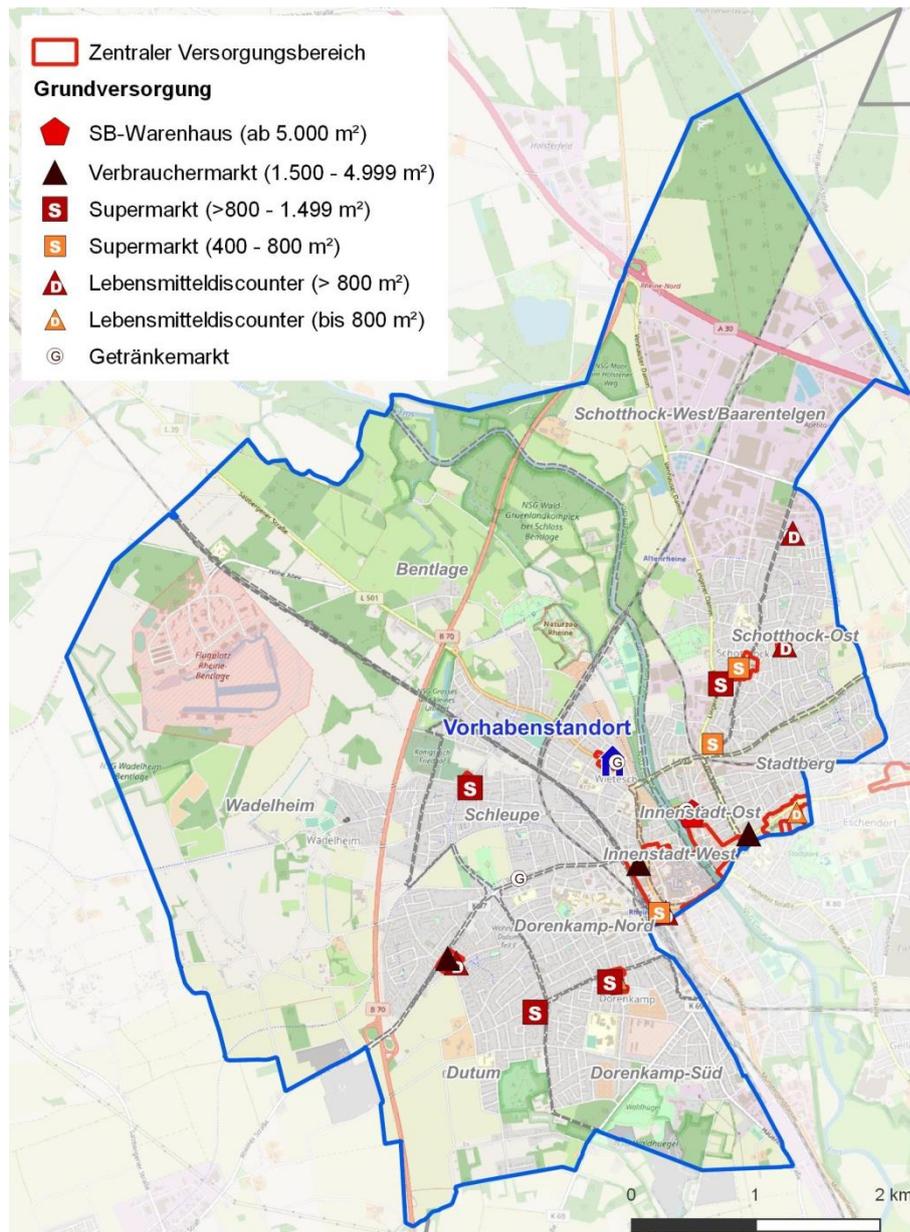
Ein Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus wurden jedoch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

Einen Überblick über die strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Untersuchungsgebiets bietet die nachfolgende Karte 3:

¹¹ Quelle: Stadt Rheine (April 2018)

¹² inkl. Lebensmittelhandwerk

Karte 3: Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

- Im definierten Untersuchungsraum (vgl. Kap. 5.1) bestehen gegenwärtig **18 strukturprägende Lebensmittelmärkte** mit Verkaufsflächen ab 400 m² sowie zahlreiche Lebensmittel-läden und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die **Verkaufsfläche** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **21.700 m²**. Der auf dieser Fläche generierte sortimentspezifische **Umsatz** beträgt rund **96 Mio. Euro**.
- Die derzeitige **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,54 m² Verkaufsfläche pro Einwohner**. Verglichen mit dem bundesdeutschen Orientierungswert von durchschnittlich 0,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner weist dieser Wert auf eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung im Untersuchungsraum hin.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersuchungsrelevante Angebot auch differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. Im Folgenden werden daher die angebotsseitigen Kenndaten – Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze – der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Masterplan bzw. Nahversorgungskonzept sowie der städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Streulagen im Untersuchungsraum mit dem jeweiligen projektrelevanten Angebot detailliert aufgeführt.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevantes Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Zentrale Versorgungsbereiche		
Innenstadt	6.250	26,9
Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte	1.950	9,2
Nahversorgungszentrum Basilika	600	3,0
Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße	1.000	4,0
Nahversorgungszentrum Felsenstraße	2.350	11,6
Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring	950	5,8
Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum	600	2,6
Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße	1.100	5,1
städttebaulich integrierte Streulagen		
Stadtteil Dutum / Dorenkamp	1.000	4,0
Stadtteil Eschendorf	2.450	9,3
Stadtteil Schotthock	1.600	6,5
städttebaulich nicht integrierte Streulagen		
Stadtteil Schotthock	1.300	6,9
Stadtteil Wadelheim	600	1,1

Quelle: eigene Erhebungen 2018 und Berechnungen

Insgesamt befinden sich rund **zwei Drittel** des Verkaufsflächenangebotes der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **innerhalb** der definierten **zentralen Versorgungsbereiche**. Unter den zentralen Versorgungsbereichen weist die **Rheiner Innenstadt** mit rund 6.300 m² Verkaufsfläche das **umfangreichste Angebot** auf.

5 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 4, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 angesetzten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) des Erweiterungsvorhabens zugrunde gelegt. Entsprechend der Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandsumsatz des Lebensmitteldiscounters Aldi wird im Rahmen der Modellrechnung mit Hilfe einer sog. „**Δ-Betrachtung**“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat¹³. D.h. es wird nur der durch das Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt. Daher wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Erweiterungsvorhabens subtrahiert.
- Zwar werden gewisse Kundenanteile des Lebensmitteldiscounters durch die verkehrsgünstige Lage auch von außerhalb des Untersuchungsraumes stammen. Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit vor allem bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist jedoch davon auszugehen, dass der Umsatzzuwachs in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Auch im Sinne einer erforderlichen Worst Case-Betrachtung wurde von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** im Untersuchungsraum ausgegangen. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen gibt Tabelle 2.

Tabelle 2: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

	Vorhaben
prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	6,6
- Bestandsumsatz (in Mio. Euro)	4,3
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	2,3

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

¹³ vgl. Urteil des BverwG vom 29.11.2005 – 4 B 72/05

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** des Erweiterungsvorhabens wurden gebiets-scharf für alle Standorte bzw. Lagen sortimentspezifisch errechnet und werden nachfolgend sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentspezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 3: Mögliche Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Standort	anteilig in %	absolut in Mio. €
Zentrale Versorgungsbereiche		
Innenstadt	2 %	0,6
Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte	2 %	0,2
Nahversorgungszentrum Basilika	*	*
Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße	4 %	0,1
Nahversorgungszentrum Felsenstraße	3 %	0,3
Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring	3 %	0,2
Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum	*	*
Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen		
Stadtteil Dutum / Dorenkamp	*	*
Stadtteil Eschendorf	3 %	0,2
Stadtteil Schotthock	3 %	0,2
städtebaulich nicht integrierte Streulagen		
Ortsteil Schotthock	2 %	0,1
Ortsteil Wadelheim	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Im Falle der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem Spektrum von weniger als **0,1 Mio. Euro bis maximal 0,6 Mio. Euro** an einzelnen Standorten bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von 4 %**.

- Die ermittelten Werte fallen demnach moderat aus und liegen deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa ab 7 - 10%. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in zentralen Versorgungsbereichen sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten entfallen kann. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche wäre vor diesem Hintergrund mit den bundesrechtlichen Rahmenvorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO kompatibel.

6 Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit übergeordneten Planungen

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine sowie den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

6.1 Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält sowohl der Masterplan Einzelhandel (2012) als auch das vertiefende Nahversorgungskonzept (2015) für die Stadt Rheine Vor- und Maßgaben, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in der Stadt gewährleisten sollen.

Die im Masterplan und Nahversorgungskonzept formulierten **Ziele** sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Rheines positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe davon profitieren.

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Masterplans Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes sind für das Erweiterungsvorhaben relevant¹⁴:

- *hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*
- *Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren*

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße (s. Karte 1 auf S. 11). Somit kann es auch künftig zur Sicherung bzw. Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur sowie zur Stärkung einer flächendeckenden, verbrauchernahen Grund- und Nahversorgung im Stadtgebiet beitragen. Insoweit ist das Vorhaben mit dem Zielen des politisch beschlossenen Masterplans Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes kompatibel.

Darüber hinaus formuliert der Masterplan folgende **Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße**:

„Das Zentrum ist derzeit gut aufgestellt und entspricht in seiner Dimensionierung der Versorgungsfunktion für sein Umfeld. Es ist eine Sicherung des Magnetbetriebes sowie ggf. eine kleinteilige Arrondierung des Nahversorgungsangebots anzustreben. Auch qualitative und gestalterische Verbesserungen sind ggf. möglich und sinnvoll.“¹⁵

Das Erweiterungsvorhaben ist schließlich auch mit den Entwicklungszielen für den zentralen Versorgungsbereich **kompatibel**.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definieren der Masterplan Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine Ansiedlungsregeln¹⁶, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für das hier in Rede stehende Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen der Ansiedlungsregel über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**¹⁷ einschlägig:

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, im Stadtteilzentrum Mesum, in den Grund- und Nahversorgungszentren sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt. [...]“

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Sinne der „Rheiner Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Darüber hinaus

¹⁴ vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 97 ff.

¹⁵ vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 126

¹⁶ vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 146 ff. sowie Junker + Kruse, Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, Dortmund, 2015: S. 35 ff

¹⁷ vgl. ebenda

befindet sich der Vorhabenstandort, wie bereits erwähnt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße (s. Karte 1 auf S. 11), womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Masterplans Einzelhandel und des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Rheine gegeben ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine **Kompatibilität** des Erweiterungsvorhabens **mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans sowie des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Rheine** gegeben ist.

6.2 Landesplanerische Regelungen des LEP NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)¹⁸ formuliert im **Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“** für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten die folgenden Festlegungen:

1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 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. [...]*

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

In Bezug auf das Erweiterungsvorhaben (als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO) ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münster-

¹⁸ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten am 08. Februar 2017

land¹⁹ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit dem Ziel 1 gegeben.

2. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches gemäß politisch beschlossenen Masterplan Einzelhandel (2012) und vertiefendem Nahversorgungskonzept (2015) für die Stadt Rheine. Das Vorhaben ist folglich mit Ziel 2 kompatibel.
3. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens ist auszuschließen (vgl. Kapitel 5). Damit ist das Vorhaben auch mit Ziel 3 kompatibel.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine **Kompatibilität** des Erweiterungsvorhabens **mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW** gegeben ist.

7 Fazit

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.

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters sind im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung mit einer vollständigen Umverteilung der prognostizierten Umsätze im Untersuchungsraum die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße im Rheiner Ortsteil Wietesch.
- Im Hinblick auf die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes wurde eine maximale, jedoch realistische Flächenproduktivität angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Bei einer geplanten Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² für den Lebensmitteldiscounter kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.000 m² Verkaufsfläche) von einem Sollumsatz von rund 6,6 Mio. Euro ausgegangen werden.
- Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konnte für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche nachgewiesen werden, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

¹⁹ Regionalplan Münsterland, aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014

- Das Erweiterungsvorhaben ist sowohl mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, als auch mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar.