

Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine

- in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel -

Im Auftrag der Stadt Rheine

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

November 2015

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	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	6
2	Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung	8
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	13
4	Aktuelle Grundversorgungssituation in Rheine.....	17
4.1	Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Rheine	17
4.2	Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots	20
5	Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Rheine.....	25
6	Überprüfung und Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine zur Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in Rheine.....	28
6.1	Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung in Rheine	28
6.2	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	29
6.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Rheine.....	29
6.4	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung in Rheine	35
6.5	Fortschreibung des Steuerungsgrundsatzes für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	37
7	Bewertung von Potenzialflächen.....	42
7.1	Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters in Rheine-Schotthock	42
7.2	Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters in Rheine Dutum	44
7.3	Ansiedlung eines Drogeriemarkts auf der Ergänzungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße am Dutumer Kreisel.....	45
7.4	Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebote auf einer Potenzialfläche an der Osnabrücker Straße neben der Johannesschule.....	47

7.5	Mögliche Nachnutzung des jetzigen Toom-Standorts im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs „Basilika“ im Falle der Verlagerung des Baufachmarkts.	47
7.6	Verlagerung des Netto-Marktes vom Standort Elter Straße auf die Potenzialfläche im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks	49
7.7	Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße.....	51
7.8	Erweiterung des bestehenden Bio-Lebensmittelmarktes im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße.....	51
Anhang		52
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe		53

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Rheine verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung 2012 erarbeitet und 2013 vom Rat der Stadt Rheine als „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“ beschlossen wurde.

Dieses Entwicklungskonzept dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Rheine zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen und stellt zum anderen eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine dar.

Dazu formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung. Er entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Ziele und Grundsätze somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen getroffen werden zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet. 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 – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – 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 im vorliegenden Fall.

Konkreter Anlass für die vorliegende Untersuchung sind verschiedene Standorte im Stadtgebiet für die mögliche Entwicklungsabsichten und –optionen formuliert wurden. Zum einen beabsichtigt die Fa. Aldi Nord an mehreren Standorten im Stadtgebiet (Schotthock, Dutum) die vorhandenen Märkte auf zeitgemäße Verkaufsflächengrößenordnungen zu erweitern. Zudem wurde für einen Standort an der Osnabrücker Straße die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten angefragt. Darüber hinaus sind auch mögliche Entwicklungsoptionen für die Erweiterungsflächen im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“, für den oben bereits genannten Standort an der Osnabrücker Straße, für verschiedene Standort im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd und Gellendorf sowie ggf. für die Fläche des derzeitigen Toom-Marktes im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches „Basilika“ zu prüfen. Auch im innerstädtischen Ergänzungsbereich werden betriebliche Erweiterungen von Lebensmittelmärkten angestrebt.

Diese Vorhaben / Entwicklungsoptionen sollen jedoch nicht nur als Einzelfälle separat bewertet werden, sondern müssen aus Sicht des Gutachters und der Stadt Rheine auch in einem Gesamtzusammenhang betrachtet werden, um die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Grundversorgung durch die Überdimensionierung einzelner Standorte nicht zu gefährden.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt Rheine das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit der Erarbeitung eines vertiefenden Nahversorgungskonzepts in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine beauftragt. Die vorliegende gutachterliche Untersuchung trifft vertiefende Aussagen dazu, wie groß weitere Nahversorgungs-

bausteine an verschiedenen, potenziellen Entwicklungsstandorten im Stadtgebiet Rheines sein können, um das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in der Stadt nicht zu gefährden. Ebenso wird bewertet, welche jeweiligen Teilbereiche der Stadt einzelnen Versorgungsstandorten als Versorgungsgebiet zugeordnet werden können, um Aussagen zu wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächengrößen unter Berücksichtigung der räumlichen Standortstruktur ableiten zu können. Diese Prüfkulisse orientiert sich vor allem auch an den Inhalten des § 11 (3) Baunutzungsverordnung, der sowohl zentrale Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung einzelner Standorte zum Gegenstand hat.

2 Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis (Kap. 3 und 4) sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Rheine (Kap. 5). Darauf aufbauend werden die im Jahr 2012 formulierten konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel in Bezug auf den Baustein Nahversorgung kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst (Kap. 6), so dass abschließend die bestehenden Planvorhaben in Rheine hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel sowie ihrer absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen eingeordnet und bewertet werden können (Kapitel 7).

Angebotsseitige Datenbasis

Eine bedeutsame Grundlage des Masterplans Einzelhandel – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dem Gutachter liegen aus der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel flächendeckende Datengrundlagen aus dem Jahr 2011 für das gesamte Stadtgebiet Rheines vor, die als Grundlage für die Erstellung des Nahversorgungskonzepts herangezogen werden konnten. Signifikante Veränderungen in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder absehbar sind, wurden dem Gutachter – durch Zusammenarbeit durch die Stadt Rheine und die EWG Rheine – mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt.

Somit liegt eine valide primärstatistische Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage vor, die neben dem Hauptsortiment der Einzelhandelsbetriebe auch relevante Nebensortimente umfasst. Die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen erfolgte ursprünglich auf Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels, wovon folgende Sortimentsgruppen als nahversorgungsrelevant im Sinne des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine gelten:

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Schreibwaren</u> ohne Büroartikel wie <u>Büromaschinen</u> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Im Sinne der vorliegenden Untersuchung soll es vor allem darum gehen, mögliche Potenzialflächen für Entwicklungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sowohl hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung des jeweiligen Standorts insbesondere auch in Bezug auf eine der Versorgungsfunktion entsprechenden Größenordnung zu bewerten. Diesbezüglich sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege von untersuchungsrelevantem Interesse, da es allein hier um die mögliche Ansiedlung / Erweiterung größerer Betriebseinheiten geht, die wohnortnahe Grundversorgungsfunktionen übernehmen können.

Kleinteilige Ladeneinheiten (von in der Regel deutlich weniger als 200 m² Verkaufsfläche) **der Grundversorgung** (wie Backshops, Blumenfachgeschäfte, Apotheken, Lotto-Toto-Zeitschriften-Läden) sind an städtebaulich integrierten Standorten im Sinne einer räumlich ausgewogenen Grundversorgung in der Regel als unkritisch zu bewerten. Zum einen sind durch solche Entwicklungen in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbeiriche oder die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erwarten. Zum anderen lassen sich solche Betriebseinheiten bauplanungsrechtlich (beispielsweise in allgemeinen Wohngebieten (WA) oder Mischgebieten (MI)) ohnehin kaum ausschließen (vgl. dazu auch Steuerungsgrundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel auf S. 147 f.).

Daher wird mit Blick auf die hier zu bewertenden Entwicklungsabsichten ein Fokus auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und Gesundheit und Körperpflege als **untersuchungsrelevante** Warengruppen gelegt!

Den Erhebungsdaten liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Im Rahmen der Datenerfassung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien
Zentrale (Versorgungs)Bereiche

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

Beispiel: Edeka, Alte Bahnhofstraße, Mesum

Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Nahversorgungskonzepts wurden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Beispiel: K+K, Breite Straße, Dutum

Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Lidl, Bonifatiusstraße, Schottthock-Ost


Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Rheine werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte den jeweiligen Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der de-

taillierten Angebotsstrukturen in Rheine. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand der einzelnen Betriebe hochgerechnet.

Nachfrageseitige Datenbasis

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das untersuchungsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Rheines und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt jedoch 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.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das 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 den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungstandorte in Rheine im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Die Grundlage hierfür bilden die im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine durchgeführten städtebaulichen Analysen der einzelnen Standortbereiche, die nach wie vor als weitgehend aktuell betrachtet werden dürfen und im Einzelfall durch aktuelle Ortsbegehungen geprüft wurden.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten 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 Sortimentsgruppen üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Rheine (und so auch der hier zu betrachtenden Planvorhaben (vgl. Kap. 7)) aus dem Kerneinzugsgebiet Rheine selbst und insbesondere aus den Siedlungsgebieten der jeweils umliegenden Stadtteile stammen wird, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohn- und Angebotsstandorten vorhanden ist. Zwar mögen gewisse Kundenanteile einzelner Betriebe (beispielsweise des SB-Warenhauses „Real“) auch von außerhalb Rheines stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb Rheines weisen mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch insgesamt eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf.

Daher beschränken sich die Betrachtungen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf das Stadtgebiet Rheines als Grundlage zur Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des Nachfragepotenzials.

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt Rheine eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität der Einzelhandelsstandorte in Rheine auswirken können. Gegenüber dem Masterplan aus dem Jahr 2012 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne eines vollständigen und für sich verständlichen Nahversorgungskonzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

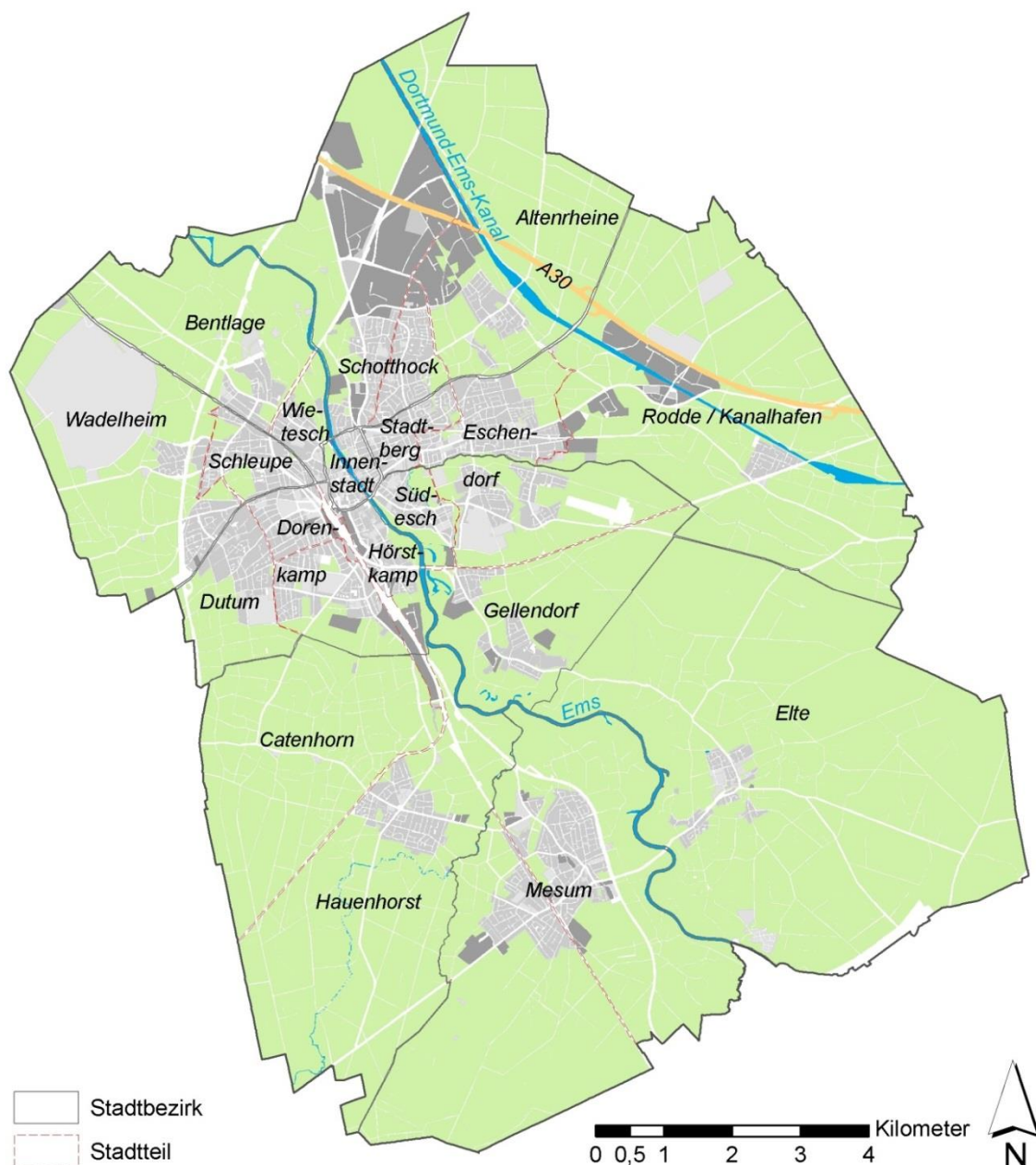
Die Stadt Rheine entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsentwicklungsreform im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss der Stadt Rheine mit den vier ehemals selbstständigen Gemeinden Elte, Mesum, Rheine links der Ems und Rheine rechts der Ems. Heute ist Rheine mit rund 75.600 Einwohnern¹ nicht nur die zweitgrößte Stadt im Münsterland, sondern auch die

¹ Bevölkerungsstatistik der Stadt Rheine, Stand: 31.12.2014; durch Korrektur im Rahmen des Zensus gegenüber der Untersuchung im Jahr 2012 (77.500 Einwohner) um 2,5 % niedrigerer Wert, jedoch kein realer Rückgang.

größte Stadt im Kreis Steinfurt und Wohnsitz für mehr als ein Sechstel der Bevölkerung des Kreises.

Das Stadtgebiet umfasst rund 145 km² und ist größtenteils durch landwirtschaftliche Freiflächen genutzt. Siedlungsschwerpunkt ist der Kernort **Rheine** mit rund 62.250 Einwohnern (rd. 82 % der gesamtstädtischen Bevölkerung) im nördlichen Stadtgebiet. Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt ist die beiderseits der Ems gelegene Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen. Um diesen zentralen multifunktionalen Kernbereich schließen sich die Stadtteile Schotthock, Stadtberg, Südesch, Hörstkamp, Dorenkamp, Wietesch und Schleupe an, die vorwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche unterschiedlicher Struktur und Bauart geprägt sind.

Karte 1: Siedlungsstruktur Rheines



Eigene Darstellung

Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind vor allem im nördlichen Stadtgebiet an der A 30 zu finden. Die Stadtteile Eschendorf, Altenrheine, Bentlage, Wadelheim, Dutum und Gellendorf bilden Siedlungsrandbereiche der Kernstadt. Im südlichen Stadtgebiet liegen – abgesetzt vom zentralen Siedlungsbereich – die Stadtteile Mesum, Hauenhorst / Catenhorn und Elte sowie ferner Rodde / Kanalhafen östlich des Kernorts.

Insgesamt ist in Rheine eine zusammenhängende und kompakte Siedlungsstruktur vorherrschend, die aufgrund der damit einhergehenden Bevölkerungsdichte die Ausbildung eigenständiger Versorgungsangebote in den Stadtteilen begünstigt. Aufgrund der Nähe (und Konkurrenz) zur Innenstadt handelt es sich dabei jedoch vorwiegend um Grundversorgungsangebote des täglichen Bedarfs. Ein Stadtteilzentrum mit umfassenderen zentrenrelevanten Angeboten befindet sich im abgesetzt vom Kernort liegenden Stadtteil Mesum.

Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rheine

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen (vgl. Kap. 2). Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Rheine vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Aktuell ergibt sich in Rheine eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 94,8, d.h. dass die Bevölkerung Rheines über ein etwa 5 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2011 (KKZ: 95,9) ist das Kaufkraftniveau leicht rückläufig, das absolute Kaufkraftvolumen in den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs ist um rund 0,6 % gestiegen.² Insgesamt ist also ein nahezu konstantes Nachfragevolumen zu konstatieren.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Rheine in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Rheiner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel ³	2.140	161,8
Blumen (Indoor) / Zoo	105	7,9
Gesundheits- und Körperpflege	335	25,3
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	175	13,3
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.756</i>	<i>208,4</i>

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln, 2014

² Der 2011 vorgelegte Masterplan Einzelhandel wies auf Basis von Kaufkraftdaten der IFH Köln (2011) ein absolutes Kaufkraftvolumen von rund 207,2 Mio. Euro in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe aus.

³ inkl. Lebensmittelhandwerk (Bäckerei- und Konditoreiwaren sowie Fleischwaren)

Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen ergeben sich folgende sortimentspezifische Kaufkraftvolumina in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe in den einzelnen Stadtteilen Rheines:

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs in Rheine nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Nahrungs- und Genuss- mittel	Blumen (Indoor) / Zoo	Gesundheit und Körperpflege	PBS / Zeitungen / Zeitschriften
Altenrheine	2.120	4,5	0,2	0,7	0,4
Bentlage	2.300	4,9	0,2	0,8	0,4
Catenhorn	610	1,3	0,1	0,2	0,1
Dorenkamp Nord	3.520	7,5	0,4	1,2	0,6
Dorenkamp Süd	5.330	11,4	0,6	1,8	0,9
Dutum	3.230	6,9	0,3	1,1	0,6
Elte	2.200	4,7	0,2	0,7	0,4
Eschendorf-Nord	7.470	16,0	0,8	2,5	1,3
Eschendorf-Süd	3.660	7,8	0,4	1,2	0,6
Gellendorf	2.100	4,5	0,2	0,7	0,4
Hauenhorst	3.660	7,8	0,4	1,2	0,6
Hörstkamp	1.950	4,2	0,2	0,7	0,3
Innenstadt Ost	1.510	3,2	0,2	0,5	0,3
Innenstadt West	960	2,0	0,1	0,3	0,2
Mesum-Dorf	4.840	10,4	0,5	1,6	0,9
Mesum-Feld	3.630	7,8	0,4	1,2	0,6
Rodde/Kanalhafen	1.640	3,5	0,2	0,5	0,3
Schleupe	3.840	8,2	0,4	1,3	0,7
Schotthock-Ost	4.930	10,5	0,5	1,7	0,9
Schotthock-West/Baarentelgen	4.080	8,7	0,4	1,4	0,7
Stadtberg	3.500	7,5	0,4	1,2	0,6
Südesch	3.140	6,7	0,3	1,1	0,6
Wadelheim	3.500	7,5	0,4	1,2	0,6
Wietesch	1.910	4,1	0,2	0,6	0,3
Stadtgebiet Gesamt	75.610	161,8	7,9	25,3	13,3

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Rheine, Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014)

4 Aktuelle Grundversorgungssituation in Rheine

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die aktuelle Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege in Rheine unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

4.1 Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Rheine

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage können differenzierte Aussagen zur Grundversorgungssituation in Rheine getroffen werden. Die wesentlichen Kennwerte des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Rheine in den untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich aktuell wie folgt dar:

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

- Im Rheiner Stadtgebiet bestehen gegenwärtig **165 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment führen. Die sortimentsspezifische **Verkaufsfläche** beläuft sich auf insgesamt rund **35.750 m²**. Seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2012 (35.500 m²) ist somit ein nahezu konstantes Verkaufsflächenangebot (+0,7 %) festzustellen. Mehreren Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten stehen die Betriebsschließungen einiger kleinerer Läden sowie die Verkaufsflächenreduzierung des K+K-Marktes an der Osnabrücker Straße im Zuge der baulichen Modernisierung dieses Standorts gegenüber, so dass sich insgesamt eine weitgehend ausgeglichene Bilanz ergibt.
- Daraus ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von derzeit 0,47 m² pro Einwohner**. Dieser Wert ist auch aufgrund der leicht rückläufigen Einwohnerzahl im Vergleich zum Jahr 2012 (0,46 m²) leicht gestiegen und liegt somit noch immer über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35-0,40 m² pro Einwohner und bestätigt das quantitativ adäquate Angebot.
- Der auf dieser Verkaufsfläche in Rheine generierte **sortimentsspezifische Umsatz** beträgt aktuell rund 163 Mio. Euro. In der Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentsspezifischen Einzelhandelsumsatzes zur lokal vorhandenen Kaufkraft (vgl. Kap. 3) ergibt sich eine **Zentralität⁴** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,01. Auch dieser Wert zeigt somit eine angemessene Angebotsausstattung im Bereich des

⁴ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

anzustrebenden Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0).
Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 (rd. 165,7 Mio. Euro) ist ein nur leicht rückläufiger Umsatz (- 1,5 %) zu beobachten, während das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum hingegen leicht angestiegen ist (+ 1,3 %). Dementsprechend liegt die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel etwas niedriger als im Jahr 2012 (1,04).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel in Rheine nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität
Altenrheine	2.120	50	0,03	0,3	0,07
Bentlage	2.300	40	0,02	0,2	0,03
Catenhorn	610	60	0,09	0,2	0,19
Dorenkamp Nord	3.520	70	0,02	0,5	0,07
Dorenkamp Süd	5.330	2.810	0,53	13,4	1,18
Dutum	3.230	3.300	1,02	15,7	2,27
Elte	2.200	190	0,08	0,8	0,16
Eschendorf-Nord	7.470	3.630	0,49	16,6	1,04
Eschendorf-Süd	3.660	130	0,04	0,5	0,07
Gellendorf	2.100	70	0,03	0,2	0,04
Hauenhorst	3.660	790	0,21	3,9	0,49
Hörstkamp	1.950	2.790	1,43	14,7	3,51
Innenstadt Ost	1.510	2.000	1,33	8,7	2,68
Innenstadt West	960	770	0,81	4,3	2,08
Mesum-Dorf	4.840	4.120	0,85	21,1	2,04
Mesum-Feld	3.630	410	0,11	0,9	0,12
Rodde/Kanalhafen	1.640	20	0,01	<0,1	0,01
Schleupe	3.840	2.040	0,53	8,1	0,99
Schotthock-Ost	4.930	3.500	0,71	14,8	1,40
Schotthock-West/Baarentelgen	4.080	2.810	0,69	11,6	1,33
Stadtberg	3.500	3.340	0,96	14,5	1,94
Südesch	3.140	810	0,26	3,8	0,57
Wadelheim	3.500	150	0,04	0,6	0,08
Wietesch	1.910	1.880	0,98	7,8	1,91
Stadtgebiet Gesamt	75.610	35.760	0,47	163,2	1,01

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen Stadt Rheine (Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln)

Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel

- In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ist gegenüber dem Jahr 2012 (rd. 6.200 m² Verkaufsfläche) hingegen ein rückläufiges Verkaufsflächenangebot auf aktuell rund 5.500 m² (- 11 %) zu verzeichnen. Auch die Zahl der Hauptsortimentsanbieter (aktuell 31 Betriebe; - 21 %) ist deutlich rückläufig. Dies ist vor allem auf die insolvenzbedingte Schließung der Schlecker-Filialen im Stadtgebiet Rheines zurückzuführen.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in der Warengruppen Gesundheit und Körperpflege in Rheine nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Altenrheine	2.120	-	-	-	-
Bentlage	2.300	-	-	-	-
Catenhorn	610	-	-	-	-
Dorenkamp Nord	3.520	220	0,06	1,04	0,88
Dorenkamp Süd	5.330	160	0,03	0,78	0,44
Dutum	3.230	300	0,09	1,42	1,32
Elte	2.200	-	-	-	-
Eschendorf-Nord	7.470	530	0,07	2,35	0,94
Eschendorf-Süd	3.660	-	-	-	-
Gellendorf	2.100	10	0,00	0,02	0,03
Hauenhorst	3.660	60	0,02	0,30	0,25
Hörstkamp	1.950	210	0,11	1,05	1,61
Innenstadt Ost	1.510	1.000	0,66	5,02	9,92
Innenstadt West	960	1.370	1,43	7,46	23,20
Mesum-Dorf	4.840	700	0,14	3,35	2,06
Mesum-Feld	3.630	-	-	-	-
Rodde/Kanalhafen	1.640	-	-	-	-
Schleupe	3.840	140	0,04	0,66	0,51
Schotthock-Ost	4.930	290	0,06	1,58	0,96
Schotthock-West/Baarentelgen	4.080	130	0,03	0,50	0,36
Stadtberg	3.500	300	0,08	1,21	1,03
Südesch	3.140	60	0,02	0,25	0,24
Wadelheim	3.500	-	-	-	-
Wietesch	1.910	60	0,03	0,36	0,57
Stadtgebiet Gesamt	75.610	5.520	0,07	27,35	1,08

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen Stadt Rheine (Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln)

- Dementsprechend ist auch die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von 0,07 m² je Einwohner leicht geringer als im Jahr 2012 (0,08 m²). Das durch die Schlecker-Insolvenz „freigesetzte“ Umsatzvolumen konnte durch die bestehenden Anbieter weitgehend aufgefangen werden, so dass aktuell nur ein leicht rückläufiges Umsatzvolumen von rd. 27,4 Mio. Euro (2012: 27,7 Mio.) festzustellen ist. Die **Zentralität** ist mit 1,08 (2012: 1,11) dementsprechend auch leicht rückläufig.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts und die Einordnung von Planvorhaben vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das aktuelle Angebot der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der Stadt Rheine daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots

Das untersuchungsrelevante Angebot in Rheine weist folgende strukturelle Merkmale auf:

- Mit fast 36.000 m² entfällt noch immer ein hoher Anteil der Gesamtverkaufsfläche in Rheine (zur letzten Vollerhebung im Jahr 2011 rd. 180.000 m²) auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch ein großer Teil der Betriebe (rd. 29 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Diese Werte unterstreichen dennoch die nach wie vor hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Mit vier Verbrauchermärkten, je zwölf Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkten, Kiosks, Tankstellenshops und Hofläden besteht nach wie vor eine positiv zu wertende **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Rheine. Überwiegend scheinen die Anbieter hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit und Stellplatzplatzsituation sowie zeitgemäßer Verkaufsflächengrößen gut aufgestellt, in wenigen Fällen zeigt sich jedoch auch Optimierungspotenzial hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen oder der Stellplatzsituation.
- Seit der Insolvenz der Fa. Schlecker ist unter räumlichen Gesichtspunkten eine deutliche räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots zu beobachten. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der **Branche Drogeriewaren** hat nur in einem Fall (Mesum, Ihr Platz) stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (in der Regel zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Die bestehenden Anbieter am Markt haben durch die Insolvenz deutliche Umsatzsteigerungen verbuchen können. Verstärkt sind hier auch Expansionsbemühungen erkennbar, wobei „neue“ Märkte mittlerweile nicht selten Flächengrößen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (und teilweise sogar darüber hinaus) aufweisen. Nicht nur in Rheine hat sich dadurch die Anzahl an wohnortnahen Versorgungsstandorten mit Drogeriemärkten deutlich verringert.

In Rheine existieren derzeit lediglich noch drei Drogeriemärkte (2 x Fa. Rossmann, Ihr Platz), wovon zwei in der Innenstadt und einer im Stadtteilzentrum Mesum ansässig sind. Neben weiteren Ansiedlungsinteressen für den Innenstadtbereich (Müller, dm)⁵ besteht auch für den Standort Felsenstraße (vgl. Kap. 7.3) ein konkretes Ansiedlungsinteresse für einen weiteren Drogeriemarkt.

Zahlreiche Apotheken und einige Fachgeschäfte runden das auch ansonsten gut strukturierte Grundversorgungsangebot an Gesundheits- und Körperpflegeartikeln in Rheine ab.

Mit Blick auf die konkrete Einordnung aktueller Planvorhaben ist neben dem vorwiegend quantitativen oder strukturellen Aspekt für den Gesamttraum vor allem auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** des bestehenden Lebensmittelangebots im Stadtgebiet von grundlegender Bedeutung.

Einen ersten Überblick über die **Verteilung** des Angebots in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege **nach Stadtteilen** geben bereits Tabelle 5 (S. 18) und Tabelle 6 (S. 19). Die jeweiligen Angebotsausstattungen zeigen erwartungsgemäß teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen, die vor allem auf die räumliche Lage und Verteilung der zahlreichen *zentralen Versorgungsbereiche* zurückzuführen sind, die in Rheine die räumlichen Angebotsschwerpunkte der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung bilden. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel wurde die räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet positiv herausgestellt. Zwischenzeitlich sind an diesen Standorten folgende strukturrelevanten Entwicklungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen zu verzeichnen:

- Das Verkaufsflächenangebot in der **Innenstadt Rheines** ist sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege leicht rückläufig. Neben der insolvenzbedingten Schließung der Schlecker- und Ihr Platz-Filialen sind auch einige kleinteilige Läden (Bäcker, Apotheke) aufgegeben worden. Auf der anderen Seite hat der bestehende Rossmann-Drogeriemarkt seine Verkaufsfläche erweitert und die Parfümerie Pieper neu eröffnet. Nach wie vor ist für den Innenstadtbereich eine gute Angebotsausstattung auch im Bereich der Grundversorgung festzustellen. Neue Angebote sind unter anderem im Zuge der Ansiedlung der Ems-Galerie vorgesehen (u. a. Drogeriemarkt Müller). Aber auch an anderen Standorten in der Innenstadt besteht weiterhin ein Ansiedlungsinteresse (u. a. konkretes Bauvorhaben dm; Eröffnung Oktober 2015), was die Attraktivität der Innenstadt Rheines als Einzelhandelsstandort unterstreicht.
- Im **Stadtteilzentrum Mesum** konnte durch die Nachnutzung des Schlecker-Marktes durch den Anbieter Ihr Platz ein Verlust dieses wichtigen Angebotsbausteins vermieden werden. Im südlichen Teil des Stadtteilzentrums hat sich der Aldi-Markt durch Verkaufsflächenanpassungen an das aktuelle Betriebskonzept leicht vergrößert. Auch für den dort vorhandenen Edeka-Supermarkt und auch den Lidl-Markt sind Verkaufsflächenerweiterungen vorgesehen.
- Im **Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte** ist mit dem Schlecker-Markt ebenfalls ein wichtiger Angebotsbaustein weggefallen. Drogeriewaren werden hier noch als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gab es einen leichten Angebotszuwachs durch die Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes.

⁵ Zwischenzeitlich hat im Oktober die innerstädtische dm-Filiale in der Emsstraße eröffnet (Stand: November 2015)

- Im **Grundversorgungszentrum Eschendorf** ist ein deutlicher Zuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (+ 500 m² Verkaufsfläche) durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi zu verzeichnen. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege ergibt sich jedoch auch hier durch die Schließung der Schlecker-Filiale ein Angebotsrückgang, der durch die vergrößerten Randsortimente der Lebensmittelmärkte nur teilweise aufgefangen werden konnte (insgesamt - 100 m²).
- Im nahegelegenen **Nahversorgungszentrum Basilika** ist ebenfalls eine Schlecker-Filiale geschlossen worden. Eine Erweiterung des Penny-Marktes konnte hingegen zur Stabilisierung des Standorts beitragen. Interessante Entwicklungsperspektiven bestehen für diesen Standort aktuell durch Verlagerungsabsichten des südlich angrenzenden Toom-Baumarkts (vgl. Kap. 6.3 und 7.5).
- Im **Nahversorgungszentrum Felsenstraße** haben seit der Erhebung im Jahr 2011 keine untersuchungsrelevanten Veränderungen stattgefunden, jedoch werden aktuell Einzelhandelsentwicklungen für die damals ausgewiesene potenzielle Erweiterungsfläche an der Felsenstraße („Dutumer Kreisel“) diskutiert (vgl. Kap. 7.3).
- Im **Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum** ist ebenfalls eine Schlecker-Filiale geschlossen worden.
- In den **Nahversorgungszentren Berbomstiege / Königseschstraße, Salzbergener Straße und Friedrich-Ebert-Ring, Elter Straße und Hauenhorst** sind keine untersuchungsrelevanten Veränderungen zu verzeichnen.

Diese Zentren bilden die bedeutendsten Standorte im Netz der wohnortnahen Grundversorgung in Rheine. Die meisten Lebensmittelmärkte und alle Drogeriemärkte in Rheine sind als Frequenzbringer und Nahversorger in den o. g. zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Daneben existieren im Stadtgebiet ergänzende solitäre Lebensmittelanbieter als Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen im Stadtgebiet. Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Dabei handelt es sich aktuell um folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 m² Verkaufsfläche):

- Supermarkt K+K, Breite Straße,
- Supermarkt K+K, Parkstraße,
- Supermarkt K+K, Alter Lingener Damm,
- Supermarkt Edeka, Lingener Damm,
- Verbrauchermarkt K+K, Osnabrücker Straße,
- Verbrauchermarkt K+K, Sonnenstraße,
- Supermarkt K+K, Rheiner Straße, Mesum

Das untersuchungsrelevante **Angebot in integrierten Solitärlagen** ist insgesamt um mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche rückläufig. Neben der Schließung dreier Schlecker-Filialen schlägt sich hier vor allem auch die Verkaufsflächenreduzierung des K+K Verbrauchermarktes an der Osnabrücker Straße nieder. Ein Verkaufsflächenzuwachs war zwischenzeitlich nur durch die Ver-

kaufsflächenenerweiterung des Supermarktes an der Breiten Straße sowie die Ansiedlung zweier Backshops zu verzeichnen.

Der in der obigen Liste nicht aufgeführte Lebensmitteldiscounter Lidl an der Bonifatiusstraße in Schotthock besitzt aufgrund seiner nicht (bzw. max. teilintegrierten) städtebaulichen Lage eine nur geringe bzw. keine Bedeutung als Nahversorgungsstandort.

Ein wichtiger Bewertungsmaßstab zur Qualität der wohnortnahen Grundversorgung mit Bedarfsgütern der vorwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist neben der siedlungsräumlichen Integration nämlich die **fußläufige Erreichbarkeit** der Lebensmittelanbieter. In den nachfolgenden Karten werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Rheine (> 400 m²) mit einer Fußwegedistanz von rd. 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

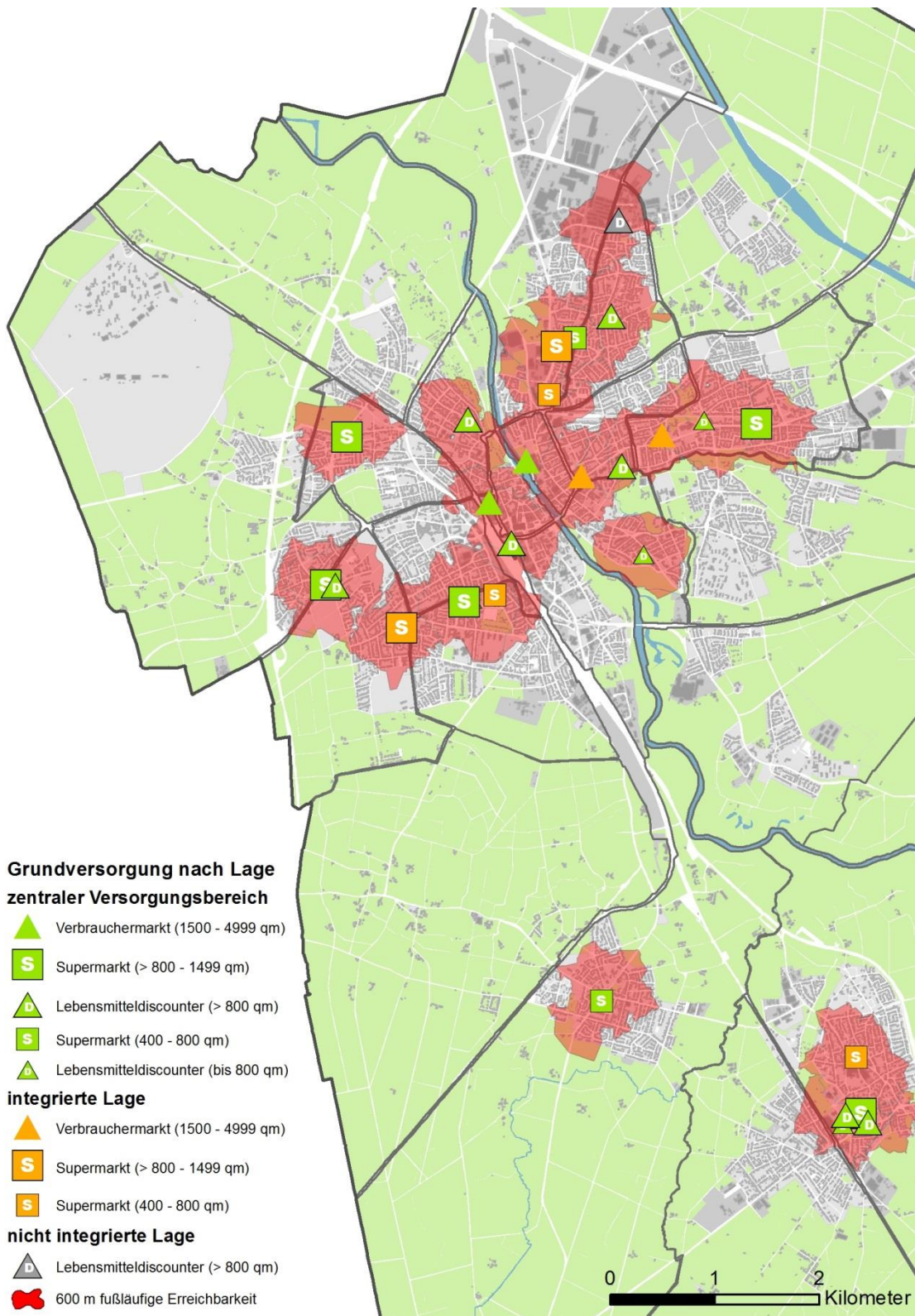
Eine deutliche **räumliche Konzentration** von Nahrungs- und Genussmittelanbietern existiert vor allem im Kernstadtbereich sowie entlang der Hauptverkehrsachsen in Rheine (z. B. Osnabrücker Straße), was nicht zuletzt auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit und hohe Frequentierung dieser Hauptverkehrsachsen zurückzuführen ist. Insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche weisen nennenswerte Konzentrationen von Angeboten im Bereich täglicher Bedarfsgüter auf.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich weiterhin eine quantitativ wie qualitativ ausgewogene Grundversorgungssituation in Rheine. Es besteht eine gute räumliche Verteilung des Angebots und eine erfreuliche Konzentration auf integrierte Versorgungszentren und solitäre Nahversorgungsstandorte. **Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit** größerer Märkte zeigen sich fast ausschließlich in Siedlungsrandbereichen sowie kleineren Stadtteilen mit geringen Einwohnerzahlen und oftmals aufgelockerten Siedlungsstrukturen (z. B. Gellendorf, Elte etc.). Der Ausbau des Nahversorgungsangebots in dünn besiedelten Lagen und kleineren Stadtteilen ist allerdings nach wie vor durch die geringen Bevölkerungszahlen erschwert, da die damit verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen bietet. Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche für Discounter und 1.200 bis 1.500 m² für Vollsortimenter. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d. h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Somit ist das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen.

Zur Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgers im Bereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf wurde im Oktober 2015 eine vertiefende separate Untersuchung vorgelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.⁶

⁶ Junker + Kruse, Gutachterliche Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

Karte 2: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Rheine mit fußläufigen Isodistanzbereichen



Eigene Darstellung auf Basis der aktualisierten Bestandsdaten; Kartengrundlage: ALK

5 Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Rheine

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich in Rheine erfolgen. Diese Aussagen sollen als Orientierungsrahmen für die vorzunehmende Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsflächen für nahversorgungsrelevante Anbieter dienen.

Ausgangssituation und entwicklungsbestimmende Faktoren

- Die gegenwärtige **Angebots- und Nachfragesituation** zeigt seit der letzten Untersuchung im Jahr 2012 eine weitgehend konstante Angebotsausstattung und –struktur. Leicht rückläufige Verkaufsflächenausstattungen sind vor allem im Bereich Drogeriewaren durch die insolvenzbedingte Schließung der Schlecker-Filialen zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs wird weiterhin eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen. Dieser Wert wird in beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe erreicht und leicht überschritten. Gleichwohl sind beide Zentralitätskennziffern leicht rückläufig.
- Hinsichtlich der **Bevölkerungsentwicklung** in Rheine kann zukünftig von weitgehend konstanter Einwohnerzahl ausgegangen werden kann. Leichte Schwankungen um wenige Prozentpunkte würden sich nur marginal auf das Kaufkraftvolumen in der Stadt auswirken.
- Während die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, ist der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an diesen privaten **Konsumausgaben** seit mehr als einem Jahrzehnt rückläufig⁷. In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben** weitestgehend. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁸ Kaufkraft zu rechnen ist.
Gleichwohl waren in einigen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe (u. a. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel) in den letzten Jahren steigende Ausgabenanteile zu verzeichnen⁹.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Rheine in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe aus rein quantitativer Sicht keine nennenswerten absatzwirtschaftlich tragfähigen **Verkaufsflächenpotenziale**. Losgelöst von der rein quantitativen Betrachtung geht es bei der Definition zukünftiger Entwicklungsperspektiven jedoch vor allem um eindeutige räumliche Vorgaben und ein nachvollziehbares wie widerspruchsfreies Standortkonzept. Eine Entwicklung und Optimie-

⁷ EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2003 bis 2013 (in Prozent)

⁸ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

⁹ EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

rung des untersuchungsrelevanten Angebotes kann auch über den ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum (s. o.) hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** oder der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralität und der daraus abgeleitete Verkaufsflächenspielraum haben somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Vor allem geht es um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Grundversorgungsangebots** führen.

Mit dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 wurde eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. An diesem Entwicklungskonzept soll auch zukünftig grundsätzlich festgehalten werden. Die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** ist daher weiterhin unabdingbar.

Entwicklungsspielräume ergeben sich nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauN-VO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Standorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen sind somit nur dann sinnvoll, wenn sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken oder die wohnortnahe Grundversorgung sichern und / oder verbessern!

6 Überprüfung und Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine zur Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in Rheine

6.1 Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung in Rheine

Im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Rheine und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der bisherigen Erfahrungen im Umgang mit dem Masterplan Einzelhandel ist zu empfehlen, an diesen grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten. Ein nennenswerter Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf ist durch die veränderte Marktsituation und die aktuellen Entwicklungserfordernisse nicht zu erkennen.

Es geht auch zukünftig darum, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. In Bezug auf die Angebote der untersuchungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe geht es konkret um folgende **Ziele**, die auch zukünftig der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine zugrunde zu legen sind (vgl. auch Junker + Kruse 2012: S. 97 ff)

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und des Nebenzentrums in Mesum**
- **Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren**
- **Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)**
- **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren**

Die wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive gesamstädtische Einzelhandelsituation der Stadt Rheine bleibt eine ausgewogene, räumlich und **funktional gegliederte Versorgungsstruktur**. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen.

6.2 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der aktualisierten Nachfrage- und Angebotsanalyse sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung können die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet Rheines unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet werden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **überarbeitete Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die Lage und städtebauliche Gestalt des Standortes und die vorhandenen Entwicklungsoptionen. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll. Am Grundgerüst der im Jahr 2012 festgelegten Standortstruktur des Rheiner Einzelhandels, bestehend aus

- dem **Geschäftszentrum in der Innenstadt** mit stadtweiter und regionaler Versorgungsfunktion,
- einem **Stadtteilzentrum** in Mesum mit Versorgungsfunktionen für den südlichen Stadtbezirk Rheines (rd. 15.000 Einwohner),
- den **Grundversorgungszentren** mit Versorgungsbedeutung für einzelne Stadtbereiche von jeweils rund 10.000 (oder mehr) Einwohnern und
- kleineren **Nahversorgungszentren** mit Versorgungsbedeutung für einzelne Ortsteile oder umliegende Siedlungsbereiche (rund 5.000 – 10.000 Einwohner) sowie
- integrierten (solitären) **Nahversorgungsstandorten** und
- ergänzenden (zentrenverträglichen) **Sonderstandorten** für Einzelbetriebe (nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment) mit überörtlicher Bedeutung

wird festgehalten. Jedoch wurden einzelne Standorte unter Berücksichtigung jüngerer Entwicklungen und aktueller Entwicklungsoptionen im Einzelfall neu eingestuft (s. dazu nachfolgende Ausführungen).

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Rheine

Die im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine zugewiesenen Funktionen und räumliche Ausdehnung der **zentralen Versorgungsbereiche** bleiben unverändert, sofern nicht nachfolgend ausdrücklich etwas anderes ausgeführt wird.

- Funktion, Abgrenzung und Gliederung sowie die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich der **Innenstadt** in Rheine bleiben unverändert. Innerhalb der Innenstadt sind weitere grundversorgungsrelevante Angebote beispielsweise in Form von zusätzlichen Drogeriemärkten (Müller Emsgalerie bzw. dm Emsstraße) geplant. Auch Erweiterungen des Lidl-Lebensmitteldiscounters und des benachbarten Bio-Lebensmittelmarkts am Standort Otto-Bergmeyer-Straße (vgl. Kap. 7.7 und 7.8) werden diskutiert.

- Das **Stadtteilzentrum in Mesum** fungiert auch weiterhin als Versorgungsstandort für den südlichen Stadtbereich Rheines (Mesum, Elte, Hauenhorst, Catenhorn) mit einem Angebotschwerpunkt in Grundversorgungsangeboten der v. a. kurzfristigen Bedarfsstufe. Die geplanten Erweiterungen des bestehenden Edeka-Supermarktes in der Alten Bahnhofstraße sowie des benachbarten Lidl-Marktes können zur Sicherung dieser wichtigen Magnetbetriebe und zur weiteren Stabilisierung dieses südlichen Polbereiches des Zentrums beitragen (s. dazu auch vorhabenbezogene Untersuchung Edeka-Erweiterung von Mai 2014). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bleibt unverändert.
- Der Standort **Eschendorf** wurde im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 als **Grundversorgungszentrum** auf der östlichen Seite der Ems mit Versorgungsfunktion für die Stadtteile Eschendorf-Nord und –Süd sowie teilweise die angrenzenden Bereiche und somit als perspektivisch wichtigstes Versorgungszentrum im östlichen Rheiner Stadtgebiet eingestuft. In dieser Funktion hatte es den Standort Basilika (s. u.) abgelöst, wo eine gewünschte Entwicklung in dieser Funktion bis dato nicht stattfinden konnte. Entsprechend wurde der Standort Basilika im Masterplan als Nahversorgungszentrum eingestuft. Zwischenzeitlich konnte durch eine Erweiterung des Rewe-Marktes an der Osnabrücker Straße ein wichtiger Schritt zur angestrebten Stabilisierung und zum Ausbau des Zentrums Eschendorf in seiner Versorgungsfunktion getan werden. Eine nennenswerte Angebotsarrondierung durch kleinteilige Ergänzungsangebote ist bislang jedoch noch nicht zu beobachten. Nach wie vor droht jedoch eine Schwächung dieses zentralen Versorgungsbereiches durch wiederkehrende Ansiedlungsanfragen für eine westlich des Zentrums liegende Fläche an der Osnabrücker Straße. Vor dem Hintergrund der sehr weitläufigen, bandförmigen Ausdehnung des Zentrums, der weiterhin fehlenden Einzelhandelsdichte zwischen den äußeren Polbereichen und dem anhalten Ansiedlungsinteresse für die westlich liegende Fläche an der Osnabrücker Straße neben der Johannesschule ist hinsichtlich einer möglichen Veränderung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf eine vertiefende Studie beauftragt worden, die im Oktober 2015 vorgelegt wurde¹⁰. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine (als zuständiger Fachausschuss) hat in der Sitzung am 28.10.2015 nach intensiver Diskussion eine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf (Ausweitung nach Westen; Kürzung im Osten) beschlossen. Auf die vertiefende Untersuchung und die Beschreibung der unterschiedlichen Entwicklungsoptionen und ihrer Bewertungen sowie den dazugehörigen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird an dieser Stelle verwiesen.

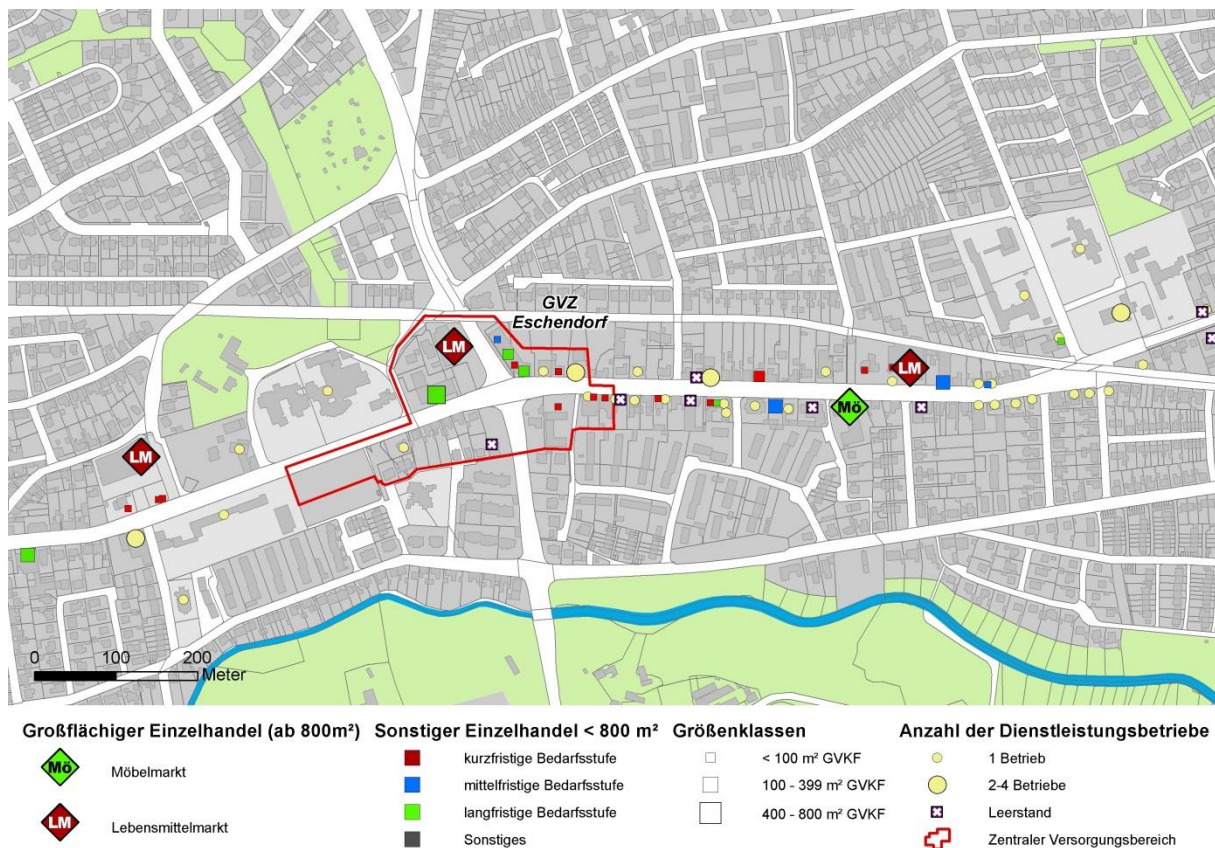
Nach Westen wird die Potenzialfläche neben der Johannesschule in einer Grundstückstiefe von rund 35 Metern als Entwicklungsfläche mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen. Neuer Kernbereich des Zentrums ist zukünftig der Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße / Aloysiusstraße. Die umliegende Bebauung weist eine vergleichsweise hohe Dichte an Ladenlokalen und zentrenprägenden, frequenzerzeugenden Nutzungen auf. Östlich der Augenklinik auf der Nordseite der Osnabrücker Straße sowie der gegenüberliegenden kleinteiligen Ladenlokale auf der Südseite der Osnabrücker Straße (Apotheke, Lotto-Toto-Laden) lässt die Geschäftsdichte bzw. der Besatz an zentrenprägenden Funktionen deutlich nach. Neben diversen Dienstleistungen und Leerständen und vor allem Wohnnutzungen sind hier – bis zum ehemaligen östlichen Polbereich um den Rewe-Markt – nur vereinzelte Einzelhandelsangebote vorhanden. Mit dem neuen

¹⁰ Junker + Kruse, Gutachterliche Stellungnahme zur möglichen Anpassung / Modifikation der abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf an der Osnabrücker Straße in Rheine; Dortmund, Oktober 2015

Entwicklungsfokus westlich der Kreuzung wird eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes und eine Reaktivierung der Leerstände schwieriger bzw. unwahrscheinlicher, so dass dieser Teilbereich zukünftig nicht mehr als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches gewertet werden kann. Der Rewe-Markt im ursprünglichen östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf wird zukünftig die Funktion eines solitären Nahversorgungsstandortes (vgl. Kap. 6.4) wahrnehmen. Für die umliegenden Nutzungen gilt der Bestandsschutz.

Die mögliche Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf wird in der nachfolgenden Karte 3 dargestellt.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Eschendorf (Neuabgrenzung)

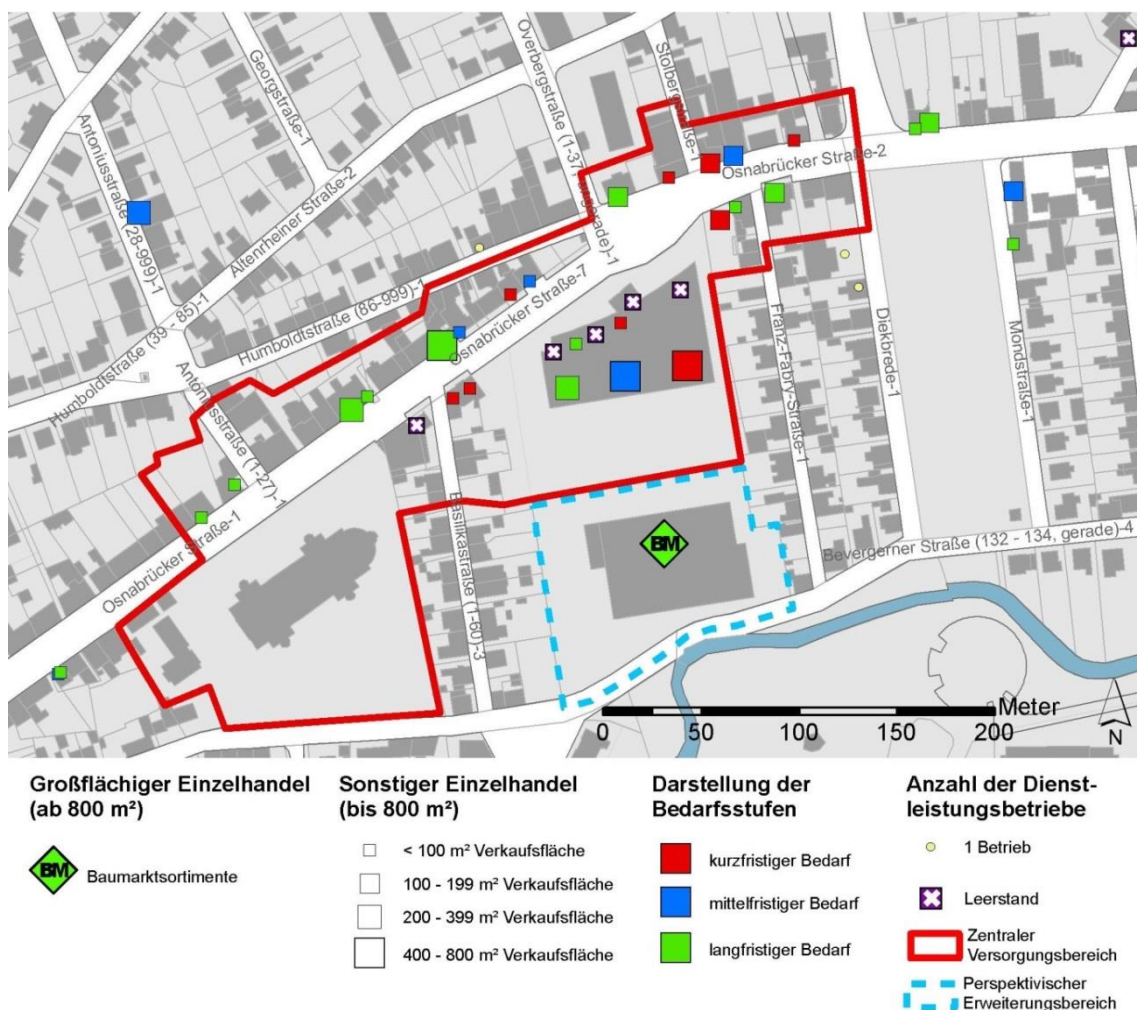


Eigene Darstellung

- Das Grundversorgungszentrum **Dorenkamp-Mitte** hat sich seit der Erhebung im Jahr 2011 vor allem durch die insolvenzbedingte Schließung des Schlecker-Marktes verändert. Dennoch bleibt Dorenkamp-Mitte bislang das quantitativ bedeutendste Nebenzentrum im westlichen Stadtbereich Rheines, so dass Abgrenzung und Versorgungsfunktion dieses Zentrums bestätigt werden können. Gleichwohl ist festzustellen, dass kaum räumliche Ausbau- und Erweiterungsoptionen vorhanden sind. Insbesondere die angestrebte Angebotsarrondierung durch ein zusätzliches Drogeriemarktangebot konnte nicht stattfinden, so dass dieser für die Grundversorgung der Bevölkerung bedeutende Angebotsbaustein im Zentrum derzeit fehlt.
- Der zentrale Versorgungsbereich **Basilika** wurde im Masterplan aus dem 2012 als Nahversorgungszentrum eingestuft (s. o.). Die zuvor angestrebte Funktion als Grundversorgungszentrum im östlichen Stadtbereich konnte auf Basis des damaligen Einzelhandelsbestandes sowie der bis dato erfolgten Entwicklung des Zentrums (zahlreiche Leerstände, Verlagerung

Aldi) nicht bestätigt werden. Eine Entwicklung in der „neuen“ Funktion als Nahversorgungszentrum sollte vor allem durch einen räumlichen Entwicklungsfokus auf die Lagen entlang der Osnabrücker Straße erreicht werden, weshalb der südlich angrenzende Toom-Standort seinerzeit nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen wurde. In diesem Zusammenhang wurde jedoch explizit auf die entsprechende Entwicklungsoption für diesen Standort im Falle der Verlagerung des Toom-Marktes verwiesen (Junker + Kruse 2012: S. 121). Auch zwischenzeitlich ist eine nennenswerte Aufwertung der Angebotsstrukturen an der Osnabrücker Straße weiterhin nicht zu beobachten. Tatsächlich haben sich jedoch die Verlagerungsabsichten des Toom-Marktes konkretisiert, so dass diese Fläche eine konkrete Entwicklungsoption für das Zentrum bietet. Beispielsweise könnte die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelanbieters als Frequenzerzeuger zur Belebung dieser derzeit problematischen Einzelhandelslage beitragen. Insofern wird hier, wie bereits im Masterplan 2012 in Aussicht gestellt, die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Basilika auf die südlich angrenzende Fläche des derzeitigen Toom-Standortes empfohlen. Die Festlegung einer adäquaten Größenordnung für großflächige nahversorgungsrelevante Bausteine wären im Rahmen einer separaten Wirkungsanalyse zu klären.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „Basilika“



Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 120

- Der zentrale Versorgungsbereich **Felsenstraße** ist im Masterplan als **Nahversorgungszentrum** für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp eingeordnet worden, wobei das räumlich zugeordnete Versorgungsgebiet vor allem durch das (derzeit bedeutendere) Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte beschränkt wurde. Trotz der für die Nahversorgungsfunktion prinzipiell guten Angebotsausstattung wurde bereits im Masterplan perspektivisch eine Erweiterungsfläche südlich der Felsenstraße ausgewiesen und explizit die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als Beispiel für eine sinnvolle Angebotserweiterung genannt. Ein solches Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert. Nach der Schlecker-Insolvenz hat bundesweit jedoch ein deutlicher Konzentrationsprozess von Drogeriemarktangeboten stattgefunden. Moderne Drogeriemärkte weisen mittlerweile nicht selten Betriebsgrößen von 600-800 m² auf und benötigen fast 15.000 – 20.000 Einwohner im Versorgungsgebiet, um ihre üblichen Soll-Umsätze erzielen zu können. Angesichts dieser Kennziffern wird deutlich, dass ein solcher moderner Markt nicht der im Masterplan zugewiesenen Versorgungsfunktion des Zentrums Felsenstraße als Nahversorgungszentrum entspricht. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass im westlichen Stadtgebiet ansonsten kein Drogeriemarkt vorhanden ist und auch die gewünschte Ansiedlung im Kontext des Grundversorgungszentrums Dorenkamp-Mitte (s. o.) trotz intensiver Bemühungen bislang nicht realisiert werden konnte. Insofern bietet die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines solchen Marktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereichs, der hinsichtlich seiner Lage und Angebotsausstattung perspektivisch in der Lage ist, Grundversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtbereich Rheines zu übernehmen. Da in einem Mittelzentrum der Größenordnung Rheines Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können, wird in diesem Fall explizit die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf die potenzielle Entwicklungsfläche empfohlen. Mit der perspektivischen Angebotsausweitung würde auch die Versorgungsfunktion des Zentrums in Richtung Grundversorgungszentrum heraufgestuft werden können.
- Zur Bewertung der geplanten Angebotsausweitung am Standort Felsenstraße wurde im Oktober 2015 eine ergänzende Kompatibilitätsprüfung und städtebauliche Wirkungsanalyse vorgelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.¹¹

¹¹ Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich „Felsenstraße“



Eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Rheine

- Der zentrale Versorgungsbereich **Berbomstiege / Königseschstraße** weist ein konstantes Angebot auf. Die Versorgungsfunktion dieses **Nahversorgungszentrums** wurde im Rahmen einer vorhabenbezogenen Untersuchung zur (mittlerweile umgesetzten) Erweiterung des ansässigen Supermarktes definiert. Aktuell besteht hier kein Veränderungsbedarf. Weitere kleinteilige Angebotsergänzungen oder –arrondierungen wären denkbar.
- Auch das **Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße** weist ein konstantes Angebot auf und entspricht in seiner Dimensionierung grundsätzlich der Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Wietesch und Bentlage. Derzeit ist hier kein Handlungsbedarf erkennbar.
- Das **Ludgerus-Zentrum** hat nach Aufgabe der Schlecker-Filiale an Bedeutung verloren. Von hoher Bedeutung für den Fortbestand dieses zentralen Versorgungsbereiches ist nach wie vor die Sicherung des kleinen K+K Supermarktes der aufgrund seiner kleinen Verkaufsflächengröße, Erschließung und Stellplatzsituation sowie durch die Nähe insbesondere zum nahegelegenen Supermarkt am Lingener Damm unter schwierigen Wettbewerbsbedingungen agiert.
- Für das **Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring** ist vor allem der Aldi-Lebensmittel-discounter als Frequenzbringer von hoher struktureller Bedeutung. Diesem Anbieter wurde

im Masterplan Einzelhandel zwar grundsätzlich eine zukunftsfähige Größenstruktur und Stellplatzsituation attestiert, gleichwohl sind für diesen Markt nun konkrete Erweiterungsabsichten formuliert worden. Diese werden im Rahmen dieser Untersuchung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele für die Zentrenstruktur in Rheine geprüft (vgl. Kap. 7.1).

- Der Angebotsstandort an der **Elter Straße** ist im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 als Nahversorgungszentrum eingestuft worden. Die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung zum Themenkomplex *zentrale Versorgungsbereiche*¹² formuliert jedoch bestimmte Mindestanforderungen, die solche Nahversorgungsstandorte erfüllen müssen, um als zentrale Versorgungsbereiche (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) eingestuft werden zu können. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungskriterien sind auch die Nahversorgungszentren in Rheine im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einer kritischen Prüfung unterzogen worden. Sowohl aufgrund seines derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (u. a. nur vier Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche) als auch aufgrund der fehlenden räumlichen Entwicklungsperspektiven kann dieser Standort zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen bzw. aufrechterhalten werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesem Angebotsstandort nicht erfüllt. Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Masterplans Einzelhandel den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und diesen Angebotsstandort nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.
- Vergleichbare Aussagen treffen auch für den Angebotsstandort **Hauenhorst** (fünf Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche) zu, der im Masterplan von 2012 ebenfalls noch als Nahversorgungszentrum eingestuft wurde. Beide Standorte müssen zukünftig als (solitäre) Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Grundversorgung eingestuft werden. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine Erweiterungen bestehender Betriebe oder Ansiedlungen kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen beiden Angebotsstandorten stattfinden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Rheine auswirken. Der Erhalt des noch bestehenden kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sind nach wie vor wünschenswert.

6.4 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung in Rheine

Als solitäre **Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich weiterhin jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversor-

¹² vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

gung der Bevölkerung Rheines, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann.

Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Rheines – im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

In Rheine sind zukünftig folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- derzeitiger Supermarkt K+K, Breite Straße,
- derzeitiger Supermarkt K+K, Parkstraße,
- derzeitiger Supermarkt K+K, Alter Lingener Damm,
- derzeitiger Supermarkt Edeka, Lingener Damm,
- derzeitiger Verbrauchermarkt K+K, Osnabrücker Straße,
- derzeitiger Verbrauchermarkt K+K, Sonnenstraße,
- derzeitiger Supermarkt K+K, Rheiner Straße, Mesum
- derzeitiger Netto-Lebensmitteldiscounter, Elter Straße
- derzeitiger Edeka-Supermarkt, Brochtruper Straße, Hauenhorst
- derzeitiger Rewe-Supermarkt, Osnabrücker Straße, Eschendorf

Des Weiteren wird die Entwicklung eines weiteren Nahversorgungsstandorts für den Bereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf angestrebt (vgl. gutachterliche Untersuchung aus Oktober 2015). Diesbezüglich sollen gemäß Ratsbeschluss zwei Standortalternativen (ehem. General-Wever-Kaserne; Elter Straße / Sandhövelstraße) weiter geprüft werden¹³.

Ergänzende Empfehlungen zum Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind, bleibt ein Anbieter attraktiv und

¹³ vgl. Junker + Kruse, Gutachterliche Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

kann im Wettbewerb bestehen¹⁴. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.

- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

6.5 Fortschreibung des Steuerungsgrundsatzes für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Stadtgebiet Rheines ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Rheine und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Der Masterplan Einzelhandel formuliert gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Rheine** (s. o.), aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rheine abgeleitet werden. Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden auch weiterhin die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.¹⁵

Die für die vorliegende Untersuchung relevante Steuerungsregel ist der **Grundsatz 1** zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**. Dieser wird im Folgenden unter Berücksichtigung der aktuellen Ausgangssituation und einschlägigen Rechtsprechung fortentwickelt, so dass dieser Grundsatz auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Ver-

¹⁴ Dabei muss jedoch nicht, wie von Betreibern oft gefordert, die An- und Abfahrt während der Spitzenzeiten als Bewertungsmaßstab dienen.

¹⁵ Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 146 ff

lagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angewandt werden kann. Weiterhin gilt, dass die Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet, sondern einen Grundsatz für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung darstellt – für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Der Grundsatz betrifft zudem zukünftige Einzelhandelsentwicklungen (Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben). Für bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt der Bestandsschutz.

Ansiedlungsregel 1:

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.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- überwiegend der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d. h. der voraussichtliche Soll-Umsatz des Betriebes eine realistische Kaufkraftabschöpfungsquote¹⁶ der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet (in der Regel fußläufig erreichbares Wohnumfeld) nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz) **und**
- Neuansiedlungen außerhalb einer 600 m-Zone um die zentralen Versorgungsbereiche liegen

und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterungen:

Das diesem Steuerungsgrundsatz übergeordnete Ziel ist die Sicherung und der Ausbau einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentrum Mesum, Grund- und Nahversorgungszentren) und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu entwickeln**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nah-

¹⁶ Als Faustregel kann ein Einzelanbieter - je nach lokaler Wettbewerbssituation - eine Kaufkraftabschöpfung von in der Regel rund 35 – 50 % erzielen.

versorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentrum, Grund- und Nahversorgungszentren)** liegen.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Rheiner Angebotsstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen Angebotsstandortes.

Dabei sollten mögliche Entwicklungen bestimmte, an der jeweiligen Versorgungsfunktion orientierte Betriebsgrößenordnungen für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten. Als Orientierungsmaßstab gilt hierbei, dass ein Einzelanbieter in der Lage sein soll, seinen Umsatz im Wesentlichen aus funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, wobei zu beachten ist, dass ein Einzelanbieter jeweils nur einen Teil¹⁷ der dort vorhandenen Kaufkraft abschöpfen kann.

Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vor-

¹⁷ Für eine Erstprüfung kann je nach lokaler Wettbewerbssituation in der Regel eine Kaufkraftabschöpfungsquote von rund 35 – 50 % zu Grunde gelegt werden. Größere Betriebseinheiten können ermöglicht werden, wenn in einer Einzelfallprüfung aufgezeigt wird, dass die angestrebte Verkaufsflächengrößenordnung im Wesentlichen der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil bzw. Stadtbereich dient und mit den Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vereinbar ist.

habens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- der Einzelhandelsbetrieb ein **nahversorgungsrelevantes Kernsortiment** führt,
- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb einer „600-Meter-Schutzzone“ um einen zentralen Versorgungsbereich (zur Vermeidung einer nicht gewünschten Konkurrenz zu den prioritär zu entwickelnden Zentren) sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine realistische Abschöpfungsquote (Faustregel: rund 40 %) der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei (Haupt-)Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll: Im **kompakten Siedlungsbereich** der Kernstadt Rheines entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rd. 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 6.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein¹⁸. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Um auch in dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Rheines zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kiosks und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um u. a. auch den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

¹⁸ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z. B. „Nachbarschaftsläden“). Innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten können Kiosks / Tankstellenshops mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

7 Bewertung von Potenzialflächen

Im Folgenden sollen beispielhaft aktuelle Planvorhaben bzw. Potenzialflächen anhand der in den vorstehenden Kapiteln erörterten Zielen und Grundsätzen geprüft und daraus abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert werden.

7.1 Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters in Rheine-Schotthock

Für den Standort Friedrich-Ebert-Ring im gleichnamigen Nahversorgungszentrum in Rheine-Schotthock wird die Erweiterung des ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters diskutiert. Die Überlegungen des Betreibers sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 850 m² um rund 300 m² auf bis zu insgesamt 1.150 m² Verkaufsfläche vor, um den Markt durch eine Optimierung der Warenpräsentation und Verbesserung der Sortimentsstruktur attraktiver und zukunftsfähiger aufzustellen.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 75 „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ setzt derzeit eine Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche für das Gebiet des im Masterplan Einzelhandel (2012) als „Nahversorgungszentrum“ eingestuften Angebotsstandortes fest. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wiesen zur letzten Erhebung (2011) eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² auf. Zwischenzeitlich waren keine nennenswerten Veränderungen festzustellen, so dass diesbezüglich noch Entwicklungsspielraum für eine Verkaufsflächenerweiterung vorhanden ist. Durch die geplante bauliche Erweiterung ist jedoch eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf angrenzende Grundstücksbereiche notwendig.

Der bestehende Aldi-Markt bildet den Ankerbetrieb des Nahversorgungszentrums, das sich auf der östlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Servatiistraße und Bergstraße erstreckt. Im Umfeld befinden sich weiterhin ein Getränkemarkt, zwei Backshops und eine Apotheke.

Gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine übernimmt das Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktionen insbesondere für die insgesamt rd. 10.000 Bewohner der Stadtteile Schotthock und Altenrheine. Bei einer derzeitigen sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 2.140 Euro je Einwohner lässt sich entsprechend ein Kaufkraftpotenzial von rund 21,4 Mio. Euro für das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Friedrich-Ebert-Straße ableiten.

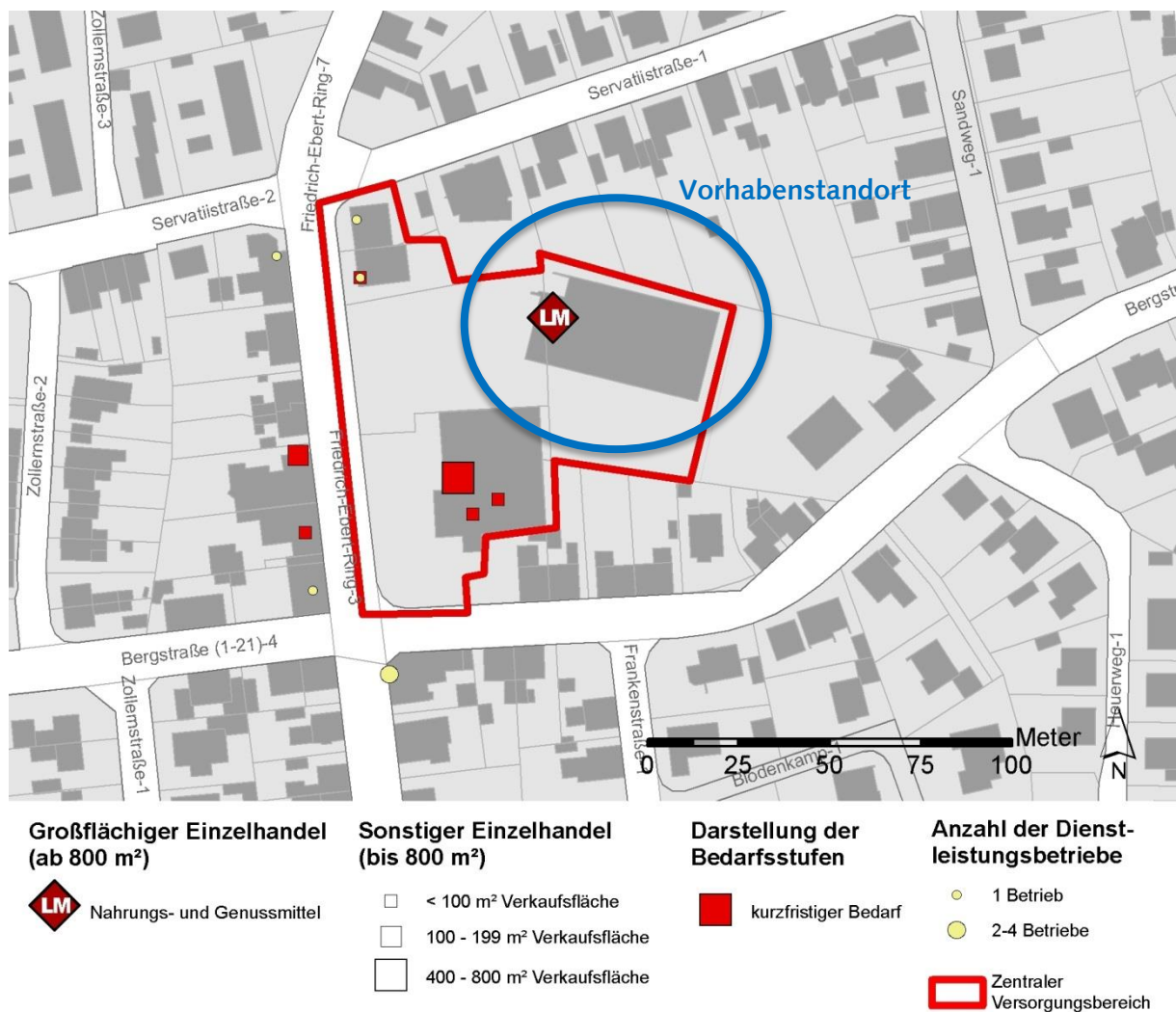
Ein auf 1.150 m² Verkaufsfläche erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 920 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 5.200 Euro / m²¹⁹ einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 4,78 Mio. erwirtschaften. Dies entspricht einem Anteil von rund 22 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs, was angesichts der lokalen Wettbewerbssituation als realistische Kaufkraftabschöpfungsquote eingeschätzt werden kann. Insofern entspricht die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf rd. 1.150 m² der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

¹⁹ Quelle: EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland (2012) - Aldi-Nord; unter www.handelsdaten.de; Zugriff am 12. März 2015

Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring. Zudem kann auf diese Weise zur Sicherung des Magnetbetriebes und dementsprechend auch zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich beigetragen werden.

Das Vorhaben ist somit kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel bzw. dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und daraus abgeleiteten Ansiedlungsregeln.

Karte 6: Lage des Vorhabenstandorts



Quelle: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 128

7.2 Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters in Rheine Dutum

Auch für den Aldi-Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ in Rheine-Dutum bestehen konkrete Erweiterungsabsichten. Gemäß der letzten Einzelhandelserhebung 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 kann von einer Erweiterung von bis zu 250 m², d. h. auf max. rd. 1.200 m² ausgegangen werden.

Im Standortverbund mit dem benachbarten Edeka-Supermarkt und weiteren ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben übernimmt der Angebotsstandort Felsenstraße 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. Für die angrenzende, auf der südwestlichen Seite der Felsenstraße liegende Erweiterungsfläche des Zentrums haben sich zwischenzeitlich Entwicklungsabsichten konkretisiert (vgl. Kap. 7.3), während im weiter östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte eher stagnierende bis leicht rückläufige Angebotsausstattungen festzustellen sind (vgl. Kap. 4.2 und 6.3). Hinzu kommt, dass im Umfeld des Standorts Felsenstraße ein räumlicher Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung liegt. Insofern weist der Standort Felsenstraße sehr gute Entwicklungsperspektiven auf, die gemäß der Kriterien des räumlichen Standortmodells für die Stadt Rheine (vgl. Kap. 6.2) eine zukünftige Einstufung des Standorts als Grundversorgungszentrum rechtfertigen.

Als perspektivisch bedeutendster zentraler Versorgungsbereich im westlichen Stadtgebiet übernimmt der Angebotsstandort Felsenstraße weitreichende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsgebiete von Dutum, Wadelheim und Dorenkamp (insgesamt rd. 15.000 Einwohner). In Bezug auf den Lebensmittelhandel steht der Standort am ehesten in Konkurrenz zum östlich gelegenen Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte. Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter ist darüber hinaus der Lidl-Markt im Ergänzungsbereich der Innenstadt. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 2.140 Euro je Einwohner ergibt sich aktuell ein Kaufkraftpotenzial von rund 32,1 Mio. Euro für das Versorgungsgebiet des Grundversorgungszentrums Felsenstraße.

Ein auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 1000 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 5.200 Euro / m²²⁰ einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 5,2 Mio. erwirtschaften. Dies entspricht einem Anteil von rund 16 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs. Insofern entspricht das Vorhaben der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße. Das Vorhaben ist kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel bzw. dem hier vorliegenden vertiefenden Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und daraus abgeleiteten Ansiedlungsregeln.

²⁰ Quelle: EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland (2012) - Aldi-Nord; unter www.handelsdaten.de; Zugriff am 12. März 2015

Eine vertiefende gutachterliche Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine und den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW sowie eine städtebauliche Wirkungsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO wurde im Oktober 2015 vorgelegt. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen.²¹

7.3 Ansiedlung eines Drogeriemarkts auf der Ergänzungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße am Dutumer Kreisel

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine weist im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf der südwestlichen Seite der Felsenstraße einen potenziellen Erweiterungsbereich des Zentrums aus. Explizit wird dort die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als Beispiel für eine sinnvolle Angebotserweiterung genannt.

Ein solches Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert. Nach der Schlecker-Insolvenz hat bundesweit ein deutlicher Konzentrationsprozess von Drogeriemarktangeboten stattgefunden. Moderne Drogeriemärkte weisen mittlerweile nicht selten Betriebsgrößen von 600-800 m² auf und benötigen fast 15.000 – 20.000 Einwohner im Versorgungsgebiet, um ihre üblichen Soll-Umsätze erzielen zu können. Auch am Vorhabenstandort Felsenstraße ist eine solche Neuansiedlung (Drogeriemarkt Rossmann) auf einer Mietfläche von 870 m² beabsichtigt. Eine genaue Verkaufsfläche ist bislang nicht bekannt, jedoch lässt sich aus der avisierten Mietfläche eine geschätzte Verkaufsfläche von rund 700 m² ableiten. Bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro / m²²² würde ein solcher Drogeriemarkt im Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 630 m²) somit rund 3,15 Mio. Euro erwirtschaften.

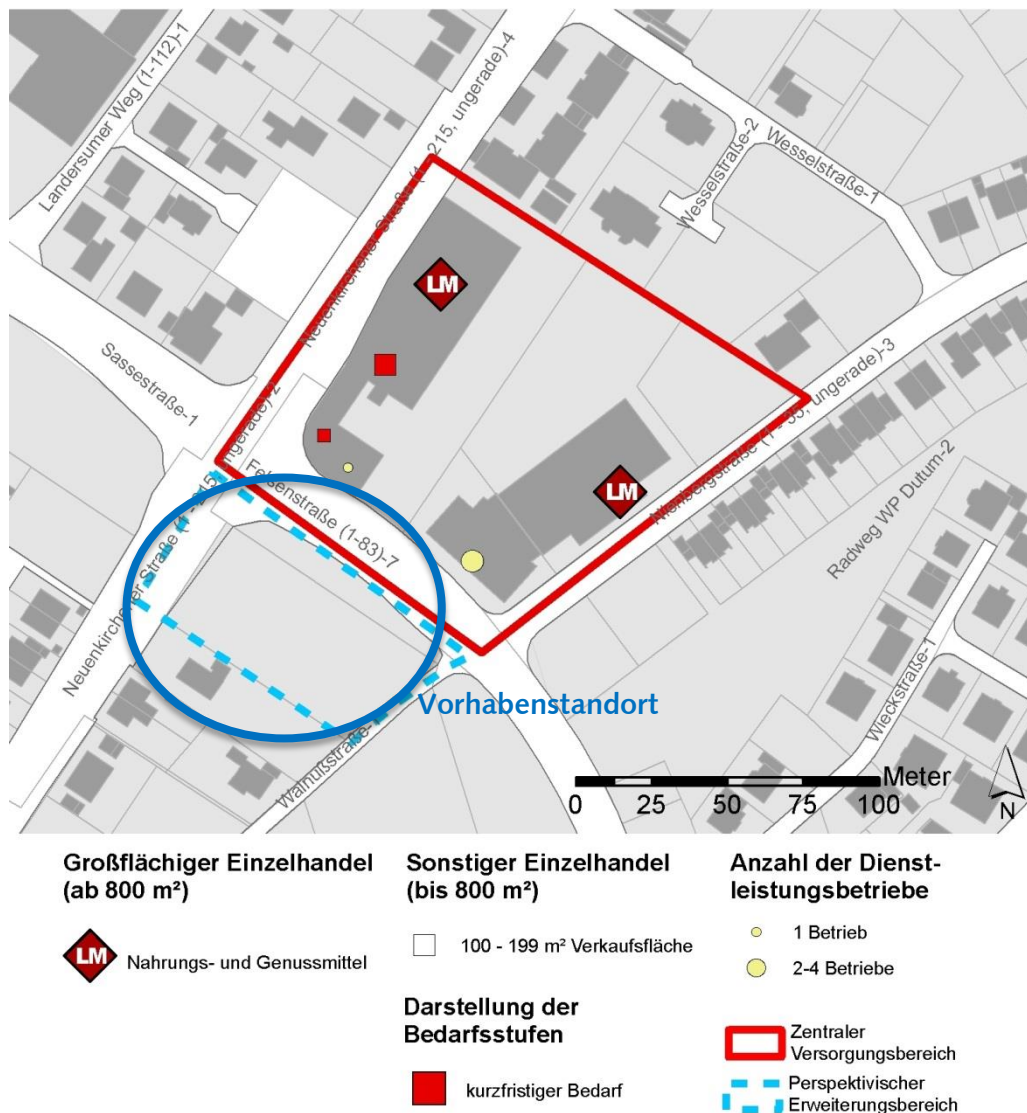
Mit den vorgesehenen Angebotsausweitungen wird der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße die Versorgungsfunktion eines Grundversorgungszentrums im westlichen Rheiner Stadtgebiet ausüben können. Als funktionales Versorgungsgebiet ist dem Standort dadurch ein Siedlungsbereich mit rund 15.000 Einwohnern zuzuordnen. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von aktuell etwa 335 Euro / Einwohner errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial von rund fünf Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege. Der Soll-Umsatz des Planvorhabens entspricht rund 63 % dieses Kaufkraftvolumens. Zwar ist dies eine für einen Einzelanbieter sehr hohe Kaufkraftabschöpfungsquote, jedoch ist in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass im westlichen Stadtgebiet ansonsten kein Drogeriemarkt vorhanden ist und auch die gewünschte Ansiedlung im Kontext des Grundversorgungszentrums Dorenkamp-Mitte (vgl. Kap. 4.2 und 6.3) trotz intensiver Bemühungen bislang nicht realisiert werden konnte. Die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße bietet derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines solchen Marktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereichs, der hinsichtlich seiner Lage und Angebotsausstattung in der Lage ist, Grundversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtbereich zu übernehmen. Auch sind die perspektivische Wohnbauflächenentwicklung im Umfeld des Standorts und die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Neuenkirchener Straße in diesem Zusammenhang positiv zu berücksichtigen.

²¹ Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

²² Quelle: EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der größten Drogeriemärkte in Deutschland (2012) - Rossmann; unter www.handelsdaten.de; Zugriff am 12. März 2015

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 in Rheine. Mit den geplanten Angebotsausweitungen (vgl. auch Kap. 7.2) würde der Standort perspektivisch die Versorgungsfunktion eines Grundversorgungszentrums übernehmen.

Karte 7: Lage des Vorhabenstandorts



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

Eine vertiefende gutachterliche Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine und den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW sowie eine städtebauliche Wirkungsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO wurde im Oktober 2015 vorgelegt. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen.²³

²³ Junker + Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

7.4 Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebote auf einer Potenzialfläche an der Osnabrücker Straße neben der Johannesschule

Für eine Fläche an der Osnabrücker Straße gibt es wiederholt Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, v. a. auch für Lebensmitteleinzelhandel. Die Fläche liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Basilika und Eschendorf auf der Südseite der Osnabrücker Straße. Trotz der räumlichen Nähe zum westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf von nur wenigen 100 Metern ist aktuell kein funktionaler Bezug zu diesem Zentrum gegeben. Bereits im Masterplan aus dem Jahr 2012 wurde dem zentralen Versorgungsbereich Eschendorf eine weitläufige bandförmige Ausdehnung mit einer teilweise sehr aufgelockerten Einzelhandelsdichte attestiert. Ein explizites Entwicklungsziel ist (und bleibt), eine über die bestehende Struktur hinausgehende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden, um die Stabilität und die Grundstruktur des Zentrums zu sichern. Der Entwicklungsfokus lag dementsprechend bislang auf diesen zentralen Lagen innerhalb des Zentrums an der Osnabrücker Straße.²⁴

Die in Rede stehende Potenzialfläche liegt in städtebaulich integrierter Lage, da sich östlich, westlich und südlich Wohnbebauung anschließt. Insofern kommt der Standort zwar grundsätzlich als solitärer integrierter Nahversorgungsstandort (vgl. Kap. 6.4) in Frage, jedoch sind wesentliche Ansiedlungskriterien für einen solitären Nahversorger – ohne eine parallele Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf – hier nicht erfüllt.

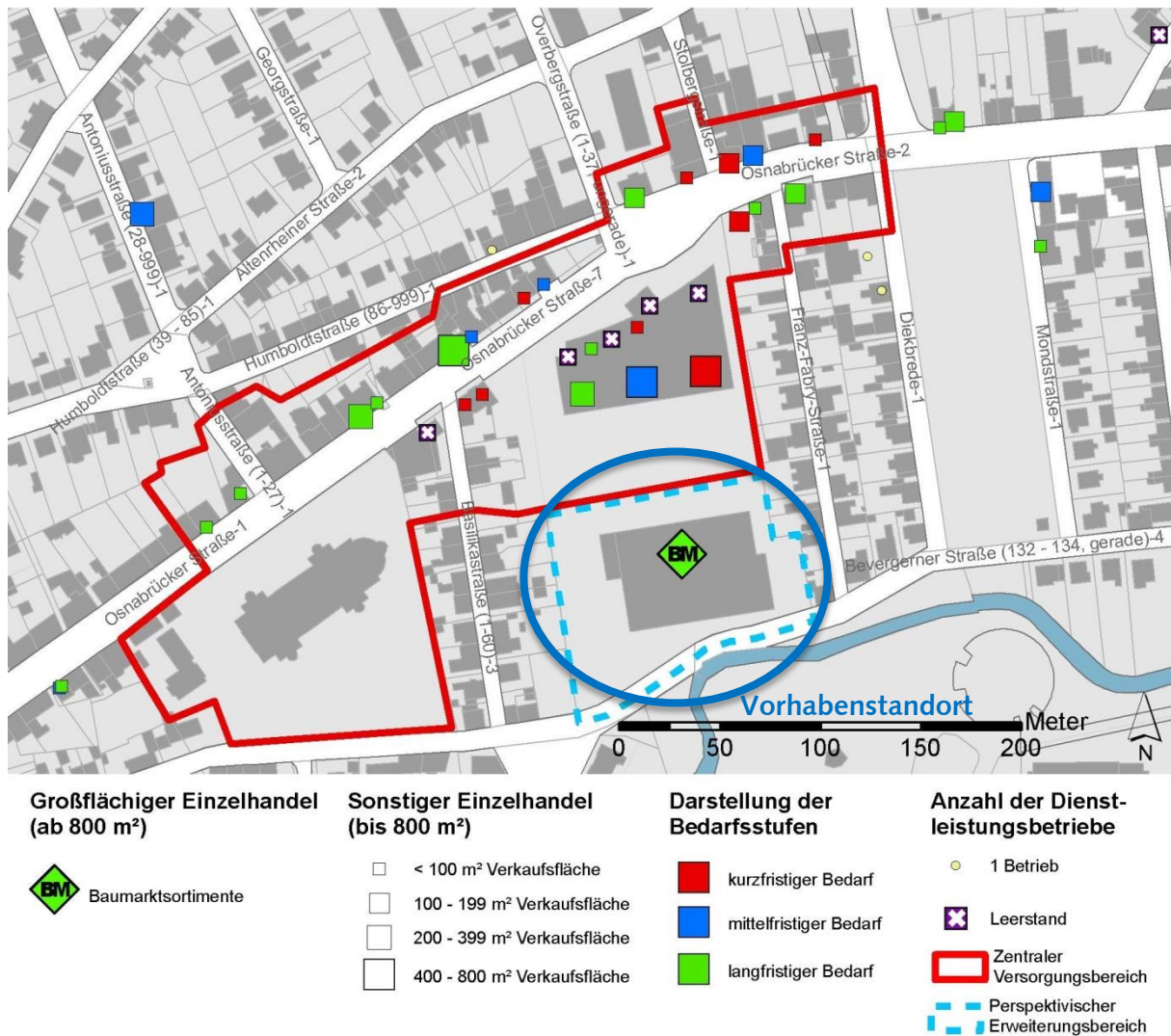
Vor dem Hintergrund der sehr weitläufigen, bandförmigen Ausdehnung des Zentrums, der weiterhin fehlenden Einzelhandelsdichte zwischen den äußeren Polbereichen und dem anhaltenden Ansiedlungsinteresse für die westlich liegende Fläche an der Osnabrücker Straße neben der Johannesschule ist hinsichtlich einer möglichen Veränderung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf eine vertiefende Studie beauftragt worden, die im Oktober 2015 vorgelegt wurde. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in der Sitzung am 28.10.2015 nach intensiver Diskussion eine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf (Ausweitung nach Westen; Kürzung im Osten) beschlossen. Auf die vertiefende Untersuchung und die Beschreibung der unterschiedlichen Entwicklungsoptionen und ihrer Bewertungen sowie den dazugehörigen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird an dieser Stelle verwiesen.²⁵

7.5 Mögliche Nachnutzung des jetzigen Toom-Standorts im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs „Basilika“ im Falle der Verlagerung des Baufachmarkts.

Im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich **Basilika** wurde im Masterplan aus dem 2012 bereits explizit auf die standortbezogene Entwicklungsoption in Folge einer möglichen Verlagerung des Toom-Marktes hingewiesen (Junker + Kruse 2012: S. 121). Diese Verlagerungsabsichten haben sich zwischenzeitlich konkretisiert.

²⁴ vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 118

²⁵ vgl. Junker + Kruse, Gutachterliche Stellungnahme zur möglichen Anpassung / Modifikation der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf an der Osnabrücker Straße in Rheine; Dortmund, Oktober 2015

Karte 8: Potenzialfläche Toom im zentralen Versorgungsbereich Basilika


Quelle Kartengrundlage: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 120

Mit Ausnahme der Erweiterung des Penny-Marktes konnte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Basilika bislang keine nennenswerte Stabilisierung der Einzelhandelslagen entlang der Osnabrücker Straße (insbesondere nicht der straßenzugewandten Seite) stattfinden. Die unmittelbar südlich an diese Einzelhandelslagen angrenzende Fläche des Toom-Marktes bietet nunmehr eine konkrete Entwicklungsoption für das Zentrum Basilika. Beispielsweise könnte die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters als Frequenzerzeuger zur Belebung der vorhandenen Einzelhandelslagen beitragen. Insofern wird hier, wie bereits im Masterplan 2012 in Aussicht gestellt, die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Basilika auf die südlich angrenzende Fläche des derzeitigen Toom-Standortes empfohlen. Entsprechend der Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche der umliegenden Stadtteile im östlichen Stadtgebiet bieten sich hier vor allem nahversorgungsrelevante Angebote (v. a. Lebensmittel) an. Im Falle einer solchen sinnvollen strukturellen Angebotsergänzung könnte der zentrale Versorgungsbereich Basilika auch wieder die Funktion eines Grundversorgungszentrums (derzeit: Nahversorgungszentrum) übernehmen (vgl. Kap. 6.3). Eine adäquate Größenordnung für großflächige Lebensmittelanbieter wäre im Rahmen einer separaten Wirkungsanalyse zu klären.

7.6 Verlagerung des Netto-Marktes vom Standort Elter Straße auf die Potenzialfläche im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks

Dem Nahversorgungszentrum **Elter Straße** wurde bereits im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 attestiert, dass es hinsichtlich Betriebsgröße, Stellplatzsituation und Erweiterungsmöglichkeiten nicht zukunftsfähig aufgestellt ist. Zwischenzeitliche Bemühungen zur räumlichen Erweiterung des frequenzbringenden Lebensmittelmarktes als Ankermieter des Zentrums haben sich nach Angaben des Betreibers als nicht wirtschaftlich erwiesen, so dass nun Verlagerungsabsichten formuliert werden. Hinzu kommt der Umstand, dass die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung zum Themenkomplex *zentrale Versorgungsbereiche*²⁶ bestimmte Mindestanforderungen formuliert, die Nahversorgungsstandorte erfüllen müssen, um als zentrale Versorgungsbereiche (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) eingestuft werden zu können. Vor diesem Hintergrund kann der Standort Elter Straße aufgrund seines derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (u. a. nur vier Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie der fehlenden räumlichen Entwicklungsperspektiven zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich aufrechterhalten werden (vgl. auch Kap. 6.3).

Gleichwohl wurde für den Stadtbereich Südesch, Eschendorf-Süd und Gellendorf ein bestehendes Angebotsdefizit hinsichtlich eines adäquaten wohnortnahen Grundversorgungsangebots festgestellt. Die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte als solitäre Nahversorger im Sinne des Masterplans Einzelhandel bzw. des vorliegenden Nahversorgungskonzepts (vgl. Kap. 6.4) werden jedoch sowohl durch die aufgelockerten Siedlungsstrukturen und geringen Bevölkerungszahlen (v. a. Gellendorf) und die räumliche Nähe zu den starken Angebotsstandorten an der Osnaabrücker Straße in Eschendorf Nord erschwert.²⁷ Bei einem Kaufkraftpotenzial von derzeit bereits rund 8.900 Einwohnern im Stadtbezirk (Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf) sind adäquate Betriebsgrößen für moderne Lebensmittelmärkte von bis zu 1.200 m² für Lebensmitteldiscounter und 1.500 m² für Supermärkte in einem zentral gelegenen, integrierten Angebotsstandort mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk jedoch grundsätzlich ökonomisch tragfähig.

Bereits im Masterplan Einzelhandel wurde vor diesem Hintergrund die mögliche Verlagerung des Nahversorgungszentrums Elter Straße innerhalb des Stadtbezirks als perspektivische Entwicklungsoption in Aussicht gestellt. In diesem Zusammenhang wurde jedoch auch auf die derzeit noch unklaren Entwicklungsperspektiven der Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne verwiesen.

Eine mögliche Entwicklungsoption bietet nun die Verlagerung des Netto-Marktes (und ggf. die begleitende Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter) auf eine Fläche im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks. Die im Kreuzungsbereich Elter Straße / Scharnhorststraße gelegene Fläche liegt zwar relativ zentral im Stadtbezirk, ist aber dennoch als städtebaulich nicht integriert zu bezeichnen. Es besteht keine unmittelbare Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche. Auch durch die Lage auf der Westseite der Elter Straße (B 475) ist der Standort damit fußläufig aus allen nahegelegenen Siedlungsbereichen schlecht zu erreichen. Insofern entspricht der Standort sowohl aus landesplanerischer Sicht (LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Ein-

²⁶ vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

²⁷ Vgl. auch Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012, S. 71 + 136)

zelhandel) als auch der Perspektive des Masterplanplans Einzelhandel / des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine nicht den Kriterien eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs oder eines solitären Nahversorgungsstandorts. Im Hinblick auf eine für möglichst viele Menschen fußläufige Erreichbarkeit eines „gemeinsamen“ Angebotsstandorts im Stadtbezirk wäre die Entwicklung an anderer Stelle (beispielsweise im Bereich der ehem. General-Wever-Kaserne – auch unter Berücksichtigung der perspektivisch dort vorgesehenen Wohnbauentwicklungen) zu empfehlen.

Karte 9: Potenzialfläche ehem. Kalksandsteinwerk



Quelle: ALK-Kartengrundlage der Stadt Rheine

Zwischenzeitlich wurde für vier weitere Standortalternativen im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf die Ansiedlung eines Nahversorgers geprüft. Diesbezüglich hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine in der Sitzung vom 28.10.2015 beschlossen, Standortalternativen im Bereich der ehem. General-Wever-Kaserne sowie im Bereich Elter Straße / Sandhölstraße vertiefend zu prüfen. Auf die diesbezügliche gutachterliche Untersuchung sei an dieser Stelle erneut verwiesen.²⁸

²⁸ Junker + Kruse, Gutachterliche Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine; Dortmund, Oktober 2015

7.7 Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße

Parallel zu den Erweiterungsabsichten der Fa. Aldi, werden derzeit auch die Betriebskonzepte für die Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl angepasst. Auch für den Markt innerhalb des innerstädtischen Ergänzungsbereichs an der Otto-Bergmeyer-Straße wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 900 m² auf insgesamt rund 1.200 m² bei gleichzeitiger baulicher Modernisierung angestrebt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Marktes und der übergeordneten Versorgungsfunktion der Innenstadt ist die Erweiterung auf die genannte Betriebsgröße für einen Lebensmitteldiscounter an diesem Standort aus konzeptioneller Sicht unbedenklich.

7.8 Erweiterung des bestehenden Bio-Lebensmittelmarktes im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße

Auch der in der Nachbarschaft des o. g. Lidl-Marktes am Standort Otto-Bergmeyer-Straße ansässige Bio-Lebensmittelmarkt plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Konkret wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 200 m² (zulässig lt. B-Plan: 350 m²) auf insgesamt rund 550 m² angestrebt. Als Bio-Lebensmittelmarkt verfügt der Anbieter über ein deutlich weiteres Einzugsgebiet, als ein „normaler“ Supermarkt. Dies entspricht der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Anbieters ist somit auch in diesem Fall eine Erweiterung auf die genannte Betriebsgröße an diesem Standort aus konzeptioneller Sicht unbedenklich. Nennenswerte Umlenkungen von Kaufkraftströmen sind aufgrund der vergleichsweise kleinen Betriebsgröße und der zu erwartenden Streuwirkung aufgrund des Einzugsbereichs nicht zu erwarten.

Anhang

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	9
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	11
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Rheine in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe.....	15
Tabelle 4:	Sortimentsspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs in Rheine nach Stadtteilen	16
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel in Rheine nach Stadtteilen.....	18
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppen Gesundheit und Körperpflege in Rheine nach Stadtteilen.....	19

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Siedlungsstruktur Rheines	14
Karte 2:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Rheine mit fußläufigen Isodistanzbereichen	24
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Eschendorf (Neuabgrenzung).....	31
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich „Basilika“	32
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich „Felsenstraße“	34
Karte 6:	Lage des Vorhabenstandorts.....	43
Karte 7:	Lage des Vorhabenstandorts.....	46
Karte 8:	Potenzialfläche Toom im zentralen Versorgungsbereich Basilika	48
Karte 9:	Potenzialfläche ehem. Kalksandsteinwerk.....	50

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogeartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmittel-discountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

**Sortimentsliste
(ortstypische)**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrenstypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

**Supermarkt
(= Lebensmittelmarkt)**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurch-

schnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter

städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.