

# Gutachterliche Stellungnahme zur möglichen Anpassung / Modifikation der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf an der Osnabrücker Straße in Rheine

---

Untersuchung im Auftrag der EWG Rheine

Stefan Kruse  
Andrée Lorenzen

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Oktober 2015



## **1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung**

---

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und –entwicklung in der gesamten Stadt formuliert. Im Frühjahr 2015 wurde ergänzend dazu der Entwurf eines vertiefenden Nahversorgungskonzepts für Rheine erarbeitet, das detaillierte Aussagen zu einzelnen Zentren und Standorten im Stadtgebiet trifft.

Im Zusammenhang mit aktuell anstehenden Entwicklungsabsichten für Einzelhandelsansiedlungen an einem Standort an der Osnabrücker Straße (nahe Johannesschule) ist der Auftrag formuliert worden, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf dahingehend zu überprüfen, ob diese Potenzialfläche ggf. mit einbezogen werden kann. Die geplanten Veränderungen gingen unter anderem mit der Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes und der Umnutzung des Alt-Standortes innerhalb des jetzigen zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf einher.

Eine vertiefende gutachterliche Stellungnahme soll daher nun klären, welche konkreten Entwicklungsperspektiven für den zentralen Versorgungsbereich Eschendorf unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen bestehen, welche Auswirkungen eine Veränderung der räumlichen Abgrenzung des Zentrums auf die städtebauliche Struktur und Stabilität des Zentrums Eschendorf hätten und welche Auswirkungen auch mit Blick auf das räumliche Gesamtgefüge in der Rheiner Zentrenstruktur (konkret: Entwicklungsperspektiven im benachbarten zentralen Versorgungsbereich Basilika, Perspektiven zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Südesch / Gellendorf) zu erwarten wären.

## **2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise**

---

Zunächst erfolgt dazu eine Darstellung und Bewertung der aktuellen Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Eschendorf sowie der Entwicklung seit der letzten umfassenden Bestandserhebung im Zuge der Erstellung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2011. In diesem Zusammenhang wird auch eine funktionale und räumliche Einordnung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf in das Siedlungs- und Zentrengefüge der Stadt Rheine vorgenommen und Entwicklungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich Eschendorf abgeleitet.

Basierend auf diesen Analyseschritten werden daraufhin die möglichen Entwicklungsoptionen für das Eschendorfer Zentrum szenarienartig dargestellt und unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine zur Zentrenentwicklung und Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet geprüft. Dabei geht es konkret auch um mögliche Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsoptionen auf die aktuelle und perspektivische Zentren- und Versorgungsstruktur im östlichen Rheiner Stadtgebiet.

Der Bestandsanalyse liegen die flächendeckenden Erhebungsdaten des Einzelhandelsbestandes für das gesamte Rheiner Stadtgebiet aus dem Jahr 2011 zu Grunde. Diese sind für den Bereich des Eschendorfer Zentrums und des relevanten Umfelds im Rahmen einer erneuten primärstatistischen Erhebung aktualisiert worden. Diese ist durch eine Vor-Ort-Begehung und Erfassung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, geführten Sortimenten und dazugehörigen Verkaufsflächen erfolgt.

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

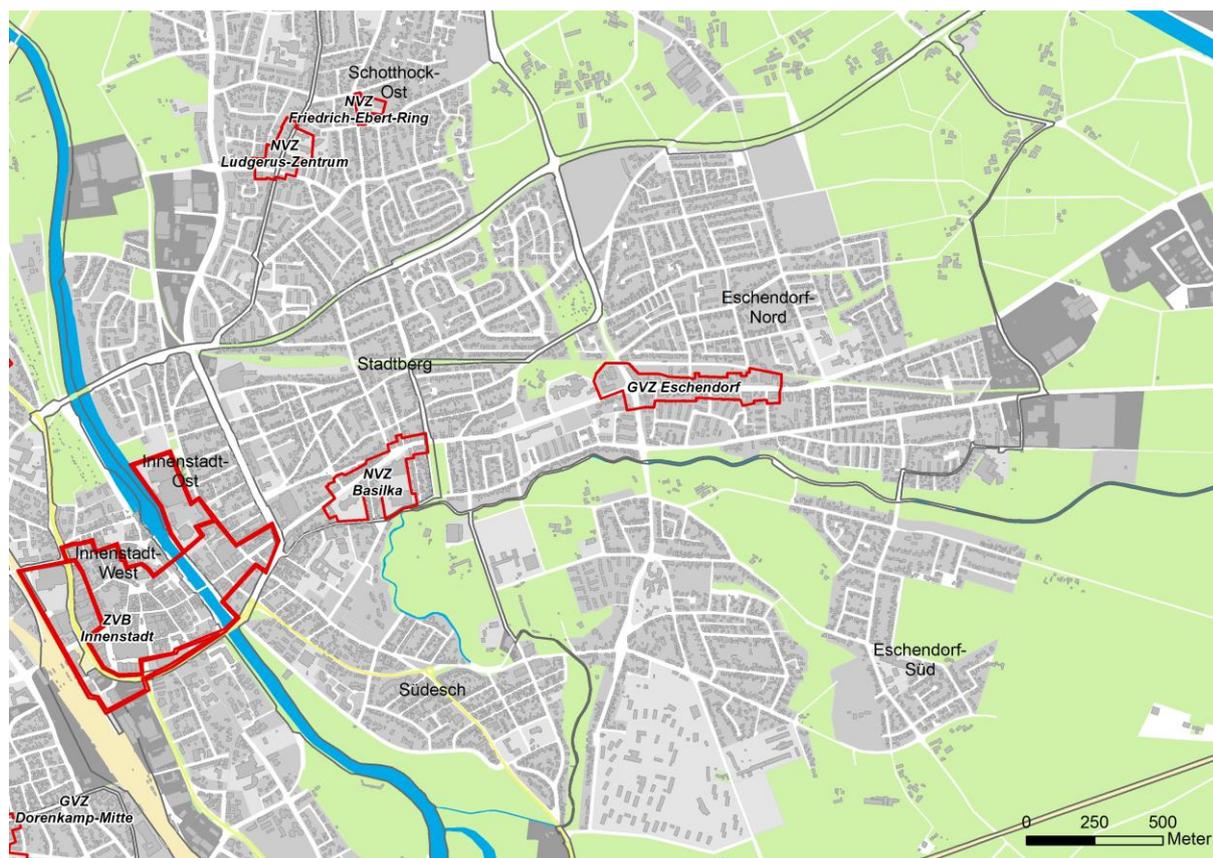
Eine erneute städtebauliche Analyse durch eine Ortsbegehung erfasste aktuelle Stärken und Schwächen des Versorgungsstandorts im Kontext der Siedlungsstruktur. Wesentliche Beurteilungskriterien sind die Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten, die räumliche Verteilung der Ladenlokale sowie die Ausdehnung und Kontinuität der Geschäftslagen. Ferner werden auch Qualität und Erhaltungszustand der Architektur / Bausubstanz und des öffentlichen Raumes zur städtebaulichen Bewertung herangezogen.

### 3 Aktuelle Angebotssituation im Zentrum Eschendorf

#### Lage des zentralen Versorgungsbereiches und dessen räumlich-funktionale Verflechtung mit dem umliegenden Siedlungsraum

Der zentrale Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ liegt im östlichen Rheiner Stadtgebiet im Stadtteil Eschendorf-Nord. Entlang der Osnabrücker Straße erstreckt sich das achsenförmig ausgedehnte Zentrum zwischen dem Kreuzungsbereich Windmühlenstraße / Aloysiusstraße im Westen und etwa dem Einmündungsbereich Hultschiner Straße um den Rewe-Lebensmittelmarkt im Osten. Um die Mischnutzungen entlang der Osnabrücker Straße schließen sich zu allen Seiten Wohnsiedlungsgebiete an. Kerneinzugsgebiet des Zentrums an der Osnabrücker Straße sind die umliegenden Siedlungsgebiete des Stadtteils Eschendorf-Nord mit aktuell rund 7.500 Einwohnern. Mit den angrenzenden Siedlungsgebieten der umliegenden Stadtteile kann dem zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ ein **funktionales Versorgungsgebiet** mit rund 10.000 – 15.000 Einwohnern im östlichen Stadtgebiet Rheines zugeordnet werden.

#### Karte 1: Lage des Grundversorgungszentrums Eschendorf im Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage der Stadt Rheine

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich „**Nahversorgungszentrum Basilika**“ liegt weniger als 1 km westlich entfernt und ist über die Osnabrücker Straße mit allen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen. Auch die östlichen Geschäftslagen der **Innenstadt** sind nur rund 1,5 km vom Zentrum an der Osnabrücker Straße entfernt.

## Aktuelle Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Eschendorf“

Im Grundversorgungszentrum Eschendorf befinden sich aktuell **22 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **6.000 m<sup>2</sup>**. Mit rund 13 Hauptsortimentsanbietern und etwa 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt ein Großteil des Angebots auf Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe. Wichtigste Lebensmittelanbieter und Frequenzbringer sind der Rewe-Markt im östlichen Polbereich des Zentrums und der Aldi-Lebensmitteldiscounter im westlichen Teilbereich. Das Angebot dieser Lebensmittelmärkte wird durch mehrere kleinteilige Anbieter der kurzfristigen Bedarfsstufe (Lebensmittelladen, Bäcker, Apotheke, Zeitschriften- und Blumenläden, Tankstellenshops etc.) ergänzt. Diese Angebote dienen vor allem der **Grundversorgung** der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche.

### Foto 1 und Foto 2: Lebensmittelanbieter im Eschendorfer Zentrum



Eigene Aufnahmen

Weitere **Angebotsschwerpunkte** ergeben sich durch Anbieter der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel im Kontext des Gesundheitszentrums (Sanitätshaus, Optiker etc.) sowie durch einzelne Anbieter der Warengruppen Möbel / Wohneinrichtung (v. a. Niko-Möbel, Kagelmann, Dänisches Bettenlager). Die Einzugsbereiche dieser Anbieter reichen über das umliegende Siedlungsgebiet und somit das funktionale Versorgungsgebiet des Zentrums Eschendorf hinaus. Klassische innenstadtrelevante Angebote werden in vereinzelt Fachgeschäften (v. a. Greivinga Schuh+Sport, Kunst und Kreativ) angeboten.

Aus **städtebaulicher Sicht** liegen die räumlichen Angebotsschwerpunkte des Zentrums im westlichen Polbereich um den Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße / Aloysiusstraße (Aldi, Gesundheitszentrum Eschendorf) sowie im östlichen Polbereich um den Rewe-Lebensmittelmarkt. Zwischen diesen Polbereichen ist ein sehr aufgelockerter Besatz an Ladenlokalen vorhanden. Die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden durch Dienstleistungsangebote (Gastronomie, Frisör, Kosmetikstudio, Banken etc.) ergänzt. Die Geschäftslagen werden jedoch auch immer wieder durch Wohnnutzungen „unterbrochen“, so dass keine klassische zusammenhängende Laufreihe existiert.

Insbesondere östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befinden sich noch weitere Ladenlokale mit Dienstleistungsangeboten. Westlich des zentralen Versorgungsbereichs schließt sich bis zur Freifläche neben der Johannes-Schule vor allem Wohnnutzung an. Auf der Nordseite der Osnabrücker Straße befindet sich ein heilpädagogisches Zentrum der Caritas.

Im **Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2011** im Zuge der Erstellung des Masterplans Einzelhandel ist zunächst ein Angebotsrückgang von rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzustellen. Einzelnen Betriebsaufgaben (z. B. Schlecker, Holst Werksverkauf, Naturalis, Fulya Markt, Sina Koop) stehen auch Neuansiedlungen (z. B. Etalon, Illu-Shop) gegenüber. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich insgesamt von 25 Anbietern auf aktuell 22 Anbieter verringert. Einige Betriebe haben ihren Standort zudem innerhalb des Zentrums verlagert (Kunst und Kreativ, Kagelmann). Die ehemalige Immobilie des Wohneinrichtungsanbieters Naturalis (Osnabrücker Straße 298) wurde zwischenzeitlich durch einen Fahrradanbieter nachgenutzt, dessen Ladenlokal jedoch aktuell geschlossen hat. Die ehemalige Immobilie des verlagerten Anbieters Kagelmann (Hausnummer 282) steht aktuell leer. Beide Geschäfte liegen im östlichen Polbereich des Zentrums im Umfeld des Rewe-Marktes und weisen grundsätzlich zukunftsfähige Geschäftsgrößen um rund 400-500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.

#### Foto 3 und Foto 4: Leerstände im östlichen Teil des Eschendorfer Zentrums



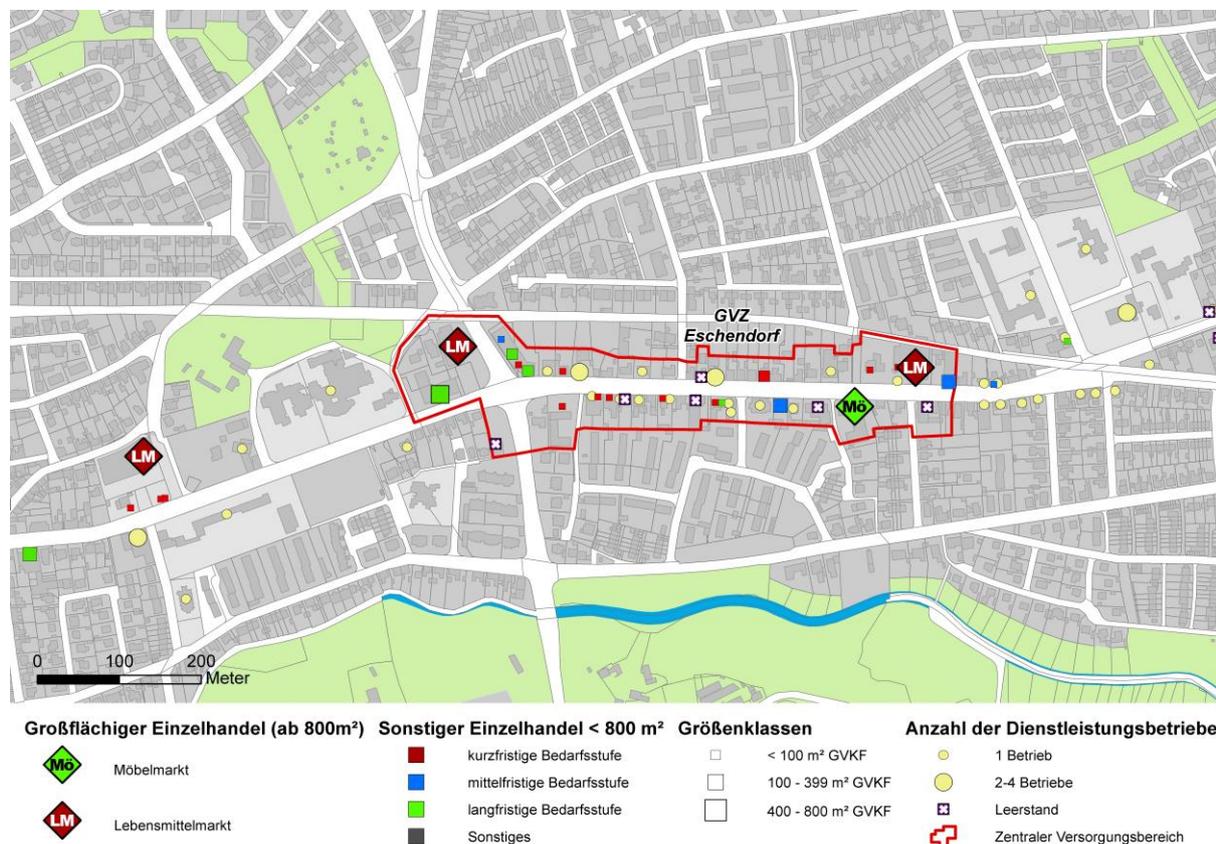
Eigene Aufnahmen

Daneben stehen aktuell vier weitere Ladenlokale im mittleren und westlichen Teilbereich des Zentrums (z. B. ehem. Blumen Elfering, ehem. Ladenlokal Kunst und Kreativ, ehem. Grillimbiss) leer.

Der deutliche **Rückgang des Verkaufsflächenangebots** (rd. 2.000 m<sup>2</sup>; -25 %) entfällt fast ausschließlich auf die Verkleinerung der Verkaufsfläche des Möbelanbieters Niko von ehemals rund 3.000 m<sup>2</sup> auf aktuell noch rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiteren kleineren Verkaufsflächenrückgängen durch die Aufgabe einzelner kleinteiliger Geschäfte steht die Erweiterung des Rewe-Supermarkts (rd. 600 m<sup>2</sup>) entgegen, so dass sich insgesamt (mit Ausnahme der Flächenreduzierung Niko-Möbel) ein weitgehend konstantes Verkaufsflächenangebot ergibt. Entsprechend ist im kurzfristigen Bedarfsbereich, d. h. dem funktionalem Angebotsschwerpunkt des Grundver-

sorgungszentrums Eschendorf, ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 700 m<sup>2</sup> festzustellen, während der Angebotsrückgang vor allem auf den Bereich Möbel und Wohneinrichtung entfällt. Diese Angebotsbausteine haben aus funktionaler Sicht jedoch eher eine ergänzende Funktion innerhalb des Zentrums.

### Karte 2: Aktueller Geschäftsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Eschendorf



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

Ein struktureller Angebotsverlust hat sich hingegen durch die insolvenzbedingte **Schließung des Schlecker-Drogeriemarktes** ergeben, der teilweise durch die Ausweitung der Randsortimente der Lebensmittelmärkte (v. a. Rewe) aufgefangen wurde. Die erneute Ansiedlung eines Drogeriemarktes konnte bislang nicht realisiert werden, da moderne Drogeriemärkte deutlich größere Flächen (um bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und deutlich größere Einzugsbereiche (15.000 – 20.000 Einwohner) aufweisen.

Während der westliche Polbereich des Zentrums in den vergangenen Jahren einen weitgehend konstanten Einzelhandelsbesatz aufweist, betreffen die Veränderungen vor allem den östlichen Polbereich (u. a. Erweiterung Rewe, Geschäftsumnutzungen und –verlagerungen im Umfeld des Lebensmittelmartes).

Aus rein **funktionaler wie quantitativer Sicht** ist der zentrale Versorgungsbereich Eschendorf weiterhin gut aufgestellt. Die Angebotsmischung aus Lebensmittelvollsortimenter und -discoun-

ter sowie einem vergleichsweise breit gefächerten kleinteiligen Ergänzungsangebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten des periodischen Bedarfs bietet – entsprechend der zugeordneten Versorgungsfunktion des Zentrums – ein **gut strukturiertes Grundversorgungsangebot** für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche. Die ergänzenden Einzelhandelsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe und die sonstigen Nutzungen (Gesundheitszentrum, Klinik, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote) tragen darüber hinaus zur Frequentierung und Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches bei, haben jedoch eher ergänzenden Charakter.

Eine prägnante **Schwäche** des Grundversorgungszentrums Eschendorf bleibt nach wie vor die weitläufige **achsenförmige Ausdehnung** mit dem aufgelockerten Geschäftsbesatz. Die Ost-West-Ausdehnung auf einer Länge von rund 600 m mit den häufigen „Unterbrechungen“ im Geschäftsbesatz bietet aus Kundensicht keine attraktive Lauflage.

#### Foto 5 und Foto 6: Geschäftsbesatz entlang der Osnabrücker Straße



Eigene Aufnahmen

Aktuell stehen 6 Ladenlokale innerhalb des Zentrums leer. Diese sind teilweise auf eine übliche „Fluktuation“ zurückzuführen. Einige leerstehende Ladenlokale an der Osnabrücker Straße weisen zukunftsfähige Größenordnungen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> auf. Ein weiterer Leerstand betrifft einen Grill-Imbiss, ein anderer ein kleines Ladenlokal mit weniger als 100 m<sup>2</sup>. Der Leerstand des ehemaligen Ladenlokals von Blumen Elfering liegt leicht abgesetzt von den Geschäftslagen an der Osnabrücker Straße und ist nicht prägend für das Zentrum.

In der Gesamtbetrachtung kann dem Standort „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ eine weitgehend **stabile Einzelhandelsstruktur und Versorgungsfunktion** attestiert werden. Das Grundversorgungszentrum wird der ihm zugewiesenen Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht.

### Entwicklungsperspektiven für das Zentrum Eschendorf

Auf Basis der oben dargestellten Angebotsbewertung wird deutlich, dass sich aus funktionaler Sicht aktuell **kein akuter „Nachholbedarf“** für Angebotsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf ergibt. Es bestehen keine signifikanten Angebotslücken. Der Rewe-Markt hat sich erst vor wenigen Jahren durch eine bauliche Sanierung und Verkaufsflächenenerweiterung modern und zukunftsfähig aufgestellt. Auch der Aldi-Markt weist mit rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine noch marktfähige Größenordnung auf, wenngleich das aktuelle Flächenkonzept der Fa. Aldi Erweiterungen auf rd. 1.000 qm bis max. 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht.

Für die umliegenden Siedlungsbereiche im östlichen Stadtbereich – als funktionalem Versorgungsgebiet des Zentrums Eschendorf – kann von einer weitgehend **konstanten Bevölkerungs- und Nachfragestruktur** ausgegangen werden. Ein zusätzliches Nachfragepotenzial besteht auch zukünftig durch die Frequentierung der Osnabrücker Straße als wichtige Ost-West-Verkehrsachse. Hinsichtlich der (auch fußläufigen) Erreichbarkeit ist der zentrale Versorgungsbereich Eschendorf gut aufgestellt.

An den **standortbezogenen Empfehlung** des Masterplans Einzelhandel sowie des ergänzenden Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine zur Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebots und ggf. kleinteiligen Angebotsarrondierungen entsprechend der Grundversorgungsfunktion des Zentrums kann somit prinzipiell festgehalten werden.

**Räumliche Entwicklungsperspektiven** ergeben sich – wie in den meisten zentralen Versorgungsbereichen – durch die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen zunächst nicht durch Freiflächen sondern durch mögliche Um- und Nachnutzungen im Bestand. Neben der Nachnutzung von Leerständen können sich hier Entwicklungsperspektiven durch die Aufgabe bzw. Verlagerung anderer Nutzungen ergeben (z. B. Parkplatz im Kreuzungsbereich zur Aloysiusstraße nördlich des Leerstands ehem. Blumen Elfering; Tankstellen, Handwerksbetriebe).

Eine wiederkehrend für potenzielle Einzelhandelsnutzungen in Rede stehende Fläche liegt nur etwa 100 m vom westlichen Randbereich des Zentrums entfernt auf der Südseite der Osnabrücker Straße. Für die **derzeit ungenutzte Freifläche östlich der Johannes-Schule** wird seit geraumer Zeit die Entwicklungsoption Einzelhandel (insbesondere auch für nahversorgungsrelevante Sortimente) diskutiert. Zuletzt stand auch eine mögliche Verlagerung des Aldi-Marktes vom derzeitigen Standort an der Windmühlenstraße im Fokus der Überlegungen. Aber auch die Ansiedlung eines Biomarktes oder eines Getränkemarktes waren diesbezüglich bereits im Gespräch. Trotz der räumlichen Nähe zum westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf ist die Herstellung eines funktionalen Bezuges zu den Geschäftslagen des Zentrums jedoch deutlich erschwert: während der dazwischenliegende Bereich auf der Südseite der Osnabrücker Straße fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, liegt auf der nördlichen Straßenseite die Einrichtung der Caritas, die durch Zäune und Hecken von der Straße abgeschirmt ist. Eine „Laufloge“ mit Geschäftsatmosphäre lässt sich hier kurz- und mittelfristig kaum etablieren.

### Foto 7 und Foto 8: Freifläche östlich Johannes-Schule und dessen Umfeld



Eigene Aufnahmen

In Bezug auf die Entwicklungsperspektiven des Zentrums ist auch die perspektivische Wettbewerbssituation innerhalb des östlichen Stadtbereichs insgesamt zu berücksichtigen. Der benachbarte zentrale Versorgungsbereich Basilika im westlichen Verlauf der Osnabrücker Straße liegt weniger als 1 km entfernt. Derzeit bietet hier lediglich ein Penny-Lebensmitteldiscounter in relevantem Umfang Lebensmittel an, während umliegende Ladenlokale an der Osnabrücker Straße leer stehen. Aktuell wird die Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Angebots innerhalb dieses Zentrums durch die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes ggf. in Zusammenhang mit ergänzender Bausteinen zur Nahversorgung unter Einbeziehung der südlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsfläche des derzeitigen Toom-Baumarktes diskutiert. Diese quantitative und qualitative Angebotsausweitung wäre in der Lage, das Zentrum Basilika zu stärken und dessen Bedeutung und Attraktivität deutlich zu verbessern.

Des Weiteren wird auch die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarktes im südlich angrenzenden Stadtraum Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf diskutiert. Dieser Stadtbereich weist hinsichtlich der Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und der Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern aktuell ein deutliches Angebotsdefizit auf.

Beide oben beschriebenen Entwicklungen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rheine zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer möglichst ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung den Entwicklungsabsichten für die Freifläche an der Osnabrücker Straße (östlich Johannes-Schule) aus Sicht der Stadtentwicklung vorzuziehen.

## 4 Entwicklungsszenarien und -optionen

---

Im Zusammenhang mit der dargestellten Fragestellung um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Eschendorf bieten sich aus gutachterlicher Sicht die nachfolgend dargestellten Entwicklungsoptionen, die auch hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen / Konsequenzen auf die Einzelhandelsstruktur innerhalb des Grundversorgungszentrums Eschendorf sowie auch auf die Einzelhandelsstrukturen im Umfeld bewertet werden.

### **Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ in Richtung Westen**

Eine mögliche Entwicklungsoption ist die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf in westlicher Richtung unter Einbeziehung der Freifläche an der Osnabrücker Straße angrenzend an die Johannesschule.

Eine solche Ausdehnung des Zentrums begünstigt vor allem die Optionen zur Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auf der in Rede stehenden Potenzialfläche in der Nachbarschaft der Johannesschule. Entsprechend der Versorgungsfunktion des Grundversorgungszentrums Eschendorf wäre bei einer Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches auf diese Fläche dort dann beispielsweise auch die Ansiedlung größerer nahversorgungsrelevanter Anbieter (z. B. Verlagerung Aldi, Neuansiedlung Getränkemarkt) sowie kleinteiliger zentrenrelevanter Anbieter grundsätzlich möglich.

Die bestehenden Geschäftslagen des Eschendorfer Zentrums würden von einer solchen Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hingegen kaum profitieren können. Stattdessen droht durch die weitere Ausdehnung des ohnehin schon sehr weitläufigen Zentrums eine weitere Auflockerung des Geschäftsbesatzes. Die bestehende städtebauliche Schwäche des Zentrums (s.o.) würde somit unnötig verschärft, zumal die Herstellung eines funktionalen Bezugs zu den bestehenden Geschäftslagen des Eschendorfer Zentrums durch die Nutzungen im Umfeld der Potenzialfläche kaum möglich sein wird (s. Ausführungen auf S. 9).

Insbesondere auch eine Verlagerung des Aldi-Marktes würde den bestehenden westlichen Polbereich des Zentrums durch den Verlust dieses Angebotsbausteins schwächen. Der bereits heute starken Fluktuationen im Geschäftsbesatz unterworfenen östlichen Teil des Zentrums hätte zu diesen neuen Geschäftslagen ohnehin keinen nennenswerten Bezug, so dass hier keinerlei Synergien zu erwarten sind.

Die Geschäftslagen des Grundversorgungszentrums Eschendorf würden an der für eine attraktive Geschäftsatmosphäre und Synergieeffekte notwendigen räumlichen Kompaktheit weiter verlieren. Der drohende „Zerfall“ des Zentrums würde mittel- und langfristig sogar den Status als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) oder § 34 (3) Baugesetzbuch sowie § 11 (3) Baunutzungsverordnung gefährden, da der Geschäftsbesatz kaum noch den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich

ihrer städtebaulichen Struktur gerecht werden könnte.

### **Ausweitung des Zentrums in Richtung Westen und gleichzeitige Kürzung im Osten**

Eine aus den vorstehenden Überlegungen abzuleitende Entwicklungsoption wäre die Ausdehnung des Zentrums in westlicher Richtung unter Einschluss der oben genannten Potenzialfläche auf der einen Seite bei einer gleichzeitigen Kürzung des zentralen Versorgungsbereiches um den östlichen Teilbereich. Eine solche Maßnahme würde eine neue räumliche Schwerpunktsetzung um den bisherigen westlichen Polbereich und eine Abkehr der bisherigen „Knochenstruktur“ bedeuten.

Auch diese Variante begünstigt, wie oben beschrieben, die Entwicklungsoptionen für die Freifläche östlich der Johannesschule. Jedoch ist auch hier einzuwenden, dass die Herstellung eines funktionalen Bezuges zu den bestehenden Geschäftslagen unwahrscheinlich ist, so dass dies eher eine solitäre Entwicklung begünstigen würde.

Eine Kürzung des zentralen Versorgungsbereichs im östlichen Teilbereich würde hingegen die Entwicklungsoptionen der dortigen Geschäftslagen deutlich einschränken. Weitere Angebotsentwicklungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über die bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten hinaus wären hier zukünftig nicht mehr möglich, was u. a. angesichts der aktuellen Leerstandssituation in diesem Teilbereich negativ zu beurteilen ist. Zwar ist der Rewe-Markt aktuell modern aufgestellt, für die umliegenden Geschäftslagen ist mittel- bis langfristig jedoch ein Bedeutungsverlust sehr wahrscheinlich.

### **Aufhebung des Status als zentraler Versorgungsbereich**

Eine eher theoretische Möglichkeit bietet auch die Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf. Zwar würde für die Beurteilung von Neuansiedlungen im Umfeld des Standorts die rechtliche und städtebauliche „Hürde“ zur Vermeidung von städtebaulichen Auswirkungen auf den *zentralen Versorgungsbereich* Eschendorf entfallen. Angesichts der Tatsache, dass der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (Basilika), insbesondere mit Blick auf die in Rede stehende Potenzialfläche, ebenfalls nicht weit entfernt liegt, würden sich die Ansiedlungsoptionen für Standorte außerhalb des heutigen Zentrums Eschendorf kaum erhöhen. Stattdessen müssten sich zukünftige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben auch innerhalb des heutigen Zentrums dann an den Kriterien für integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte messen lassen. Gemäß der hierfür geltenden landes- und bundesrechtlicher Rahmenbedingungen (LEP NRW, BauGB und BauNVO) wären die Entwicklungsmöglichkeiten für weitere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Angebote (über den genehmigten Bestand hinaus) deutlich eingeschränkt und ein langfristiger Bedeutungsverlust der Geschäftslage entlang der Osnabrücker Straße nicht zu vermeiden.

### **Beibehaltung des „Status-Quo“**

Eine unveränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ bietet am ehesten die Möglichkeit, das bestehende Angebot auch weiterhin zu stabilisieren und zu sichern. Trotz fehlender unbebauter Freiflächen innerhalb der bestehenden Geschäftslagen sind (vor allem kleinteilige) Entwicklungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen vorhanden (s.o.).

Für die Freifläche neben der Johannesschule wären Einzelhandelsnutzungen im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich sowie weitere Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Handwerk, Büros oder Gastronomie) weiterhin möglich. Eine Ansiedlung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Angebote wäre zwar nur stark eingeschränkt möglich, mit Blick auf die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Eschendorfer Zentrums ist dies jedoch auch zwingend notwendig und aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.

### **Fazit und Empfehlung**

In der Gesamtbetrachtung zeigen sich für den Stadtbereich Eschendorf allgemein und speziell für den zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ keine signifikanten Angebotslücken hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche. Es besteht somit keine akute räumliche oder funktionale Notwendigkeit zur Ansiedlung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote auf der in Rede stehenden Freifläche östlich der Johannes-Schule. Stattdessen sind im benachbarten Zentrum Basilika sowie im südlich angrenzenden Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf Angebotsdefizite hinsichtlich der quantitativen, räumlichen und städtebaulichen Angebotsstruktur auszumachen.

Mögliche Entwicklungen sollten daher weiterhin auf die bestehenden zentralen Versorgungsgebiete sowie auf räumliche Angebotslücken im östlichen Stadtgebiet fokussiert werden. Die vorhandenen räumlichen Entwicklungsoptionen innerhalb des Eschendorfer Zentrums sind hingegen vor dem Hintergrund dessen Versorgungsfunktion, der aktuell guten quantitativen und qualitativen Angebotsstruktur sowie der bereits heute weitläufigen städtebaulichen Struktur grundsätzlich ausreichend. Es bestehen Entwicklungsmöglichkeiten durch Nachnutzung von Leerständen sowie (auch baulichen) Umnutzungen im Bestand, so dass sich keine städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Begründung für eine räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt.

Durch Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Angebote außerhalb der bestehenden Zentren droht vielmehr eine räumliche Verschiebung von bestehenden Angeboten aus den Zentren heraus (durch Verlagerung oder Verdrängung von Betrieben). Zur Sicherung der bestehenden Geschäftslagen und der Versorgungssituation im östlichen Stadtbereich um die Osnabrücker Straße ist daher eine Veränderung der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs Eschendorf aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.