

GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNG ZUR MÖGLICHEN ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTELMARKTES IM STADTBEREICH SÜDESCH / ESCHENDORF-SÜD / GELLENDORF IN DER STADT RHEINE

Untersuchung im Auftrag der EWG Rheine

**Stefan Kruse
Andrée Lorenzen**

Junker + Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

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

Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise.....	6
3	Beschreibung der möglichen Standortoptionen für das Planvorhaben	10
4	Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation.....	17
4.1	Definition des Untersuchungsraumes	17
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	19
4.3	Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum	21
5	Kompatibilität der Vorhaben mit übergeordneten Planungen	24
5.1	Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine	24
5.2	Landesplanerische Regelungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	29
6	Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Vorhaben	33
6.1	Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen.....	33
6.2	Mögliche städtebauliche Folgewirkungen	38
7	Fazit und Empfehlung.....	43

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 vorgestellt, das detaillierte Aussagen zu einzelnen nahversorgungsrelevanten Vorhaben und Standorten im Stadtgebiet trifft. In diesem Zusammenhang wurde konkret für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf seitens der Politik der Auftrag formuliert, unter Berücksichtigung der aktuellen, veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Wegfall des zentralen Versorgungsbereiches Elter Straße, aktueller Planungsstand für den Bereiche General-Wever-Kaserne etc.) weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern für diesen Stadtbereich zu prüfen. Konkreter Anlass für diese Untersuchung ist insbesondere der anhaltende Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt als Nahversorger im Stadtteil Gellendorf. Dazu sind aktuell verschiedene Standorte als mögliche Entwicklungsflächen im Gespräch.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollen dazu folgende Fragen geklärt werden:

- Wie stellt sich die aktuelle Nahversorgungssituation im Stadtbereich Eschendorf-Süd, Südesch und Gellendorf – auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im städtischen Umfeld – dar (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, räumliche Versorgungssituation etc.)?
- Welche ökonomisch tragfähigen Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Stadtbereich Eschendorf-Süd, Südesch und Gellendorf lassen sich daraus ableiten und welche räumlichen Entwicklungsperspektiven bestehen aktuell?
- Wie sind die verschiedenen Standorte und möglichen Entwicklungsoptionen unter städtebaulichen Gesichtspunkten in den räumlichen Gesamtzusammenhang innerhalb des Rheiner Stadtbereiches einzuordnen?
- Welchen Einfluss könnten diese möglichen neuen Standorte auf die derzeit vorhandene räumliche Nahversorgungssituation haben?
- Welche Größenordnung können mögliche Nahversorgungsbausteine maximal einnehmen, ohne die wohnungsnahe Grundversorgung noch die nahen zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden (Prüfkulisse: § 11 (3) Baunutzungsverordnung)?

2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Zunächst erfolgt in **Kapitel 3** eine Beschreibung der möglichen Standorte für das Planvorhaben (Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel) und die Definition der Eingangsparameter für die nachfolgenden gutachterlichen Analysen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes, die in **Kapitel 4** erörtert werden. In **Kapitel 5** wird dann zunächst die Kompatibilität des Vorhabens sowohl mit dem kommunalen Masterplan Einzelhandel (2012) sowie dem vorgelegten Entwurf des vertiefenden Nahversorgungskonzepts der Stadt Rheine (2015) überprüft. Ebenfalls wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) geprüft. Unabhängig vom Ergebnis dieser Kompatibilitätsprüfungen werden in **Kapitel 6** die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen, die sich im Falle der Realisierung des Vorhabens in den verschiedenen Varianten ergeben, dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. **Kapitel 7** bildet schließlich das abschließende Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens und der möglichen Standorte.

Angebotsseitige Datenbasis

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

Für das untersuchungsrelevante Angebot in der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen somit differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor. Weiterführende Erläuterungen hinsichtlich der Definition von Sortimenten, Warengruppen, Lagekriterien und dem Begriff der Verkaufsfläche sind dem aktuell vorgelegten Entwurf des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Rheine zu entnehmen.

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

die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Rheine.

Nachfrageseitige Datenbasis

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

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

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

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

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

- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

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

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

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

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

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche städtebauliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Neben der Ermittlung von quantitativen Grundlagen ist demnach auch eine **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der perspektivisch betroffenen An-

gebotsstandorte in Rheine unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem Masterplan Einzelhandel (2012) und dem vertiefenden Nahversorgungskonzept (2015) existieren diesbezüglich konkrete Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Rheine, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist² bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.³

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁴

Als Ergebnis werden die Vorhabenvarianten sowie die potenziellen Standorte insbesondere im Hinblick auf ihr (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

² vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

³ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁴ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung der möglichen Standortoptionen für das Planvorhaben

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

Lage der potenziellen Vorhabenstandorte

Aktuell werden vier verschiedene Standorte als Entwicklungsoption für die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf diskutiert. Konkret handelt es sich um folgende Standorte:

■ Standort 1: General-Wever-Kaserne

Der Vorhabenstandort liegt im Stadtteil Eschendorf-Süd an der Ecke Scharnhorststraße / Aloysiusstraße nahe der Elter Straße. Der Standort umfasst den südwestlichen Eckbereich der Konversionsfläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne, die in ihrer Gesamtheit vorwiegend für Wohnbauentwicklung vorgesehen ist. Unmittelbar südlich des Standorts befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich und nördlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Somit ist der Standort aus städtebaulicher Sicht als integrierter Standort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen einzuordnen. Die Erschließung des Vorhabenstandorts kann über die von der Elter Straße abzweigende Scharnhorststraße erfolgen. Eine Anbindung an die Stadtbuslinie C6 existiert an der Elter Straße. Der nächstgelegene Lebensmittelanbieter ist derzeit der in rund 750 m Entfernung nordwestlich liegende Netto-Markt an der Elter Straße. Das Grundversorgungszentrum Eschendorf liegt fast 2 km nördlich.

Foto 1 und Foto 2: Potenzialfläche General-Wever-Kaserne



Eigene Aufnahmen

■ Standort 2: Elter Straße / Sandhövelstraße

Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Gellendorf westlich der Elter Straße. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Südlich und östlich des Standorts grenzen die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Gellendorf an. Westlich des Standorts liegen die Alte Ems und Freiflächen rund um das östliche Emsufer. Zwischen dem Standort und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Südesch verläuft eine in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse. Eine Unterführung besteht an der Elter Straße. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen. Zudem weist der Standort innerhalb des Stadtbereichs Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf eine vergleichsweise zentrale Lage auf und ist über die Elter Straße gut zu erreichen. Eine Anbindung an die Stadtbuslinie C6 besteht über die Haltestelle Sandhövelstraße. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist der Netto-Markt an der Elter Straße in etwa 1 km Entfernung (nördlich).

Foto 3 und Foto 4: Potenzialfläche Elter Straße / Sandhövelstraße



Eigene Aufnahmen

■ Standort 3: Elter Straße / Spiekstraße

Ebenfalls an der Elter Straße, westlich der Einmündung Spiekstraße im südlichen Teil Gellendorfs, liegt der dritte zu betrachtende Vorhabenstandort. Dieser umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Südlich des Standorts grenzen ebenfalls Freiflächen an, nordwestlich liegt ein kleines Gewerbegebiet. Der nördlich liegende Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Elter Straße ist durch Mischnutzungen geprägt. Ein Wohnsiedlungsbereich mit vorwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbebauung schließt sich lediglich in Richtung Osten entlang der Spiekstraße an. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort als nicht-integriert einzustufen, da er einen nur sehr eingeschränkten Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen aufweist. Zugleich ist die Entfernung zu den nördlicheren Siedlungsbereichen von Südesch und Eschendorf-Süd relativ groß.

Foto 5 und Foto 6: Potenzialfläche Elter Straße / Spiekstraße



Eigene Aufnahmen

■ Standort 4: Elter Straße / Graf-von-Stauffenberg-Straße

Etwas weiter östlich auf der nördlichen Seite der Elter Straße im Einmündungsbereich der Graf-von-Stauffenberg-Straße liegt der vierte potenzielle Vorhabenstandort. Die aktuell als Grünfläche im Zufahrtsbereich zur Gartenstadt Gellendorf liegende Fläche ist vergleichsweise klein, so dass die Eignung für eine Bebauung mit einem größeren Lebensmittelmarkt zunächst grundsätzlich fraglich erscheint. Nördlich und südlich des Standorts liegen Wohnsiedlungsbereiche, westlich des Standortes liegen wenige Gebäude und Freiflächen. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen. Wie auch im Falle des Vorhabenstandorts 3 ist die Entfernung zu den nördlich gelegenen Stadtteilen Südesch und Eschendorf-Süd relativ groß, so dass diese dem Standort nicht funktional zuzuordnen sind. Die Erschließung des Standorts wäre über die Elter Straße möglich, wo auch eine Anbindung an die Stadtbuslinie existiert.

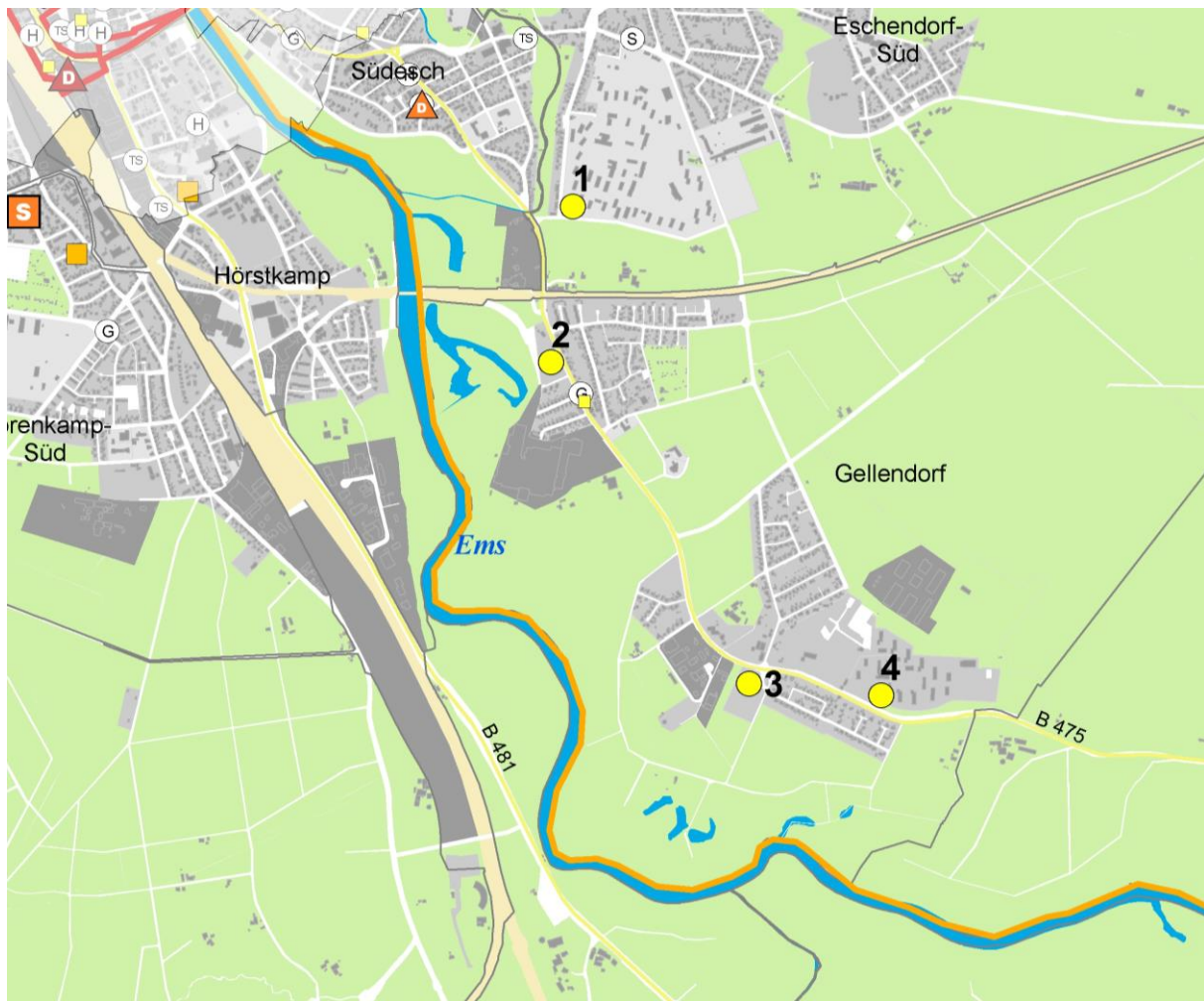
Foto 7 und Foto 8: Potenzialfläche Elter Straße / Graf-von-Stauffenberg-Straße



Eigene Aufnahmen

Die nachfolgende Karte 1 veranschaulicht die Lage der Vorhabenstandorte.

Karte 1: Lage der diskutierten Standorte



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

Einzelhandelsrelevante Kenndaten des Planvorhabens

Bereits seit einiger Zeit besteht Interesse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet Gellendorf. Konkrete Betreiber oder geplante Verkaufsflächengrößen stehen bislang nicht abschließend fest, zumeist wurde jedoch von einem Supermarkt in der Größenordnung um 1.000 m² Verkaufsfläche gesprochen. Aktuell wird auch eine Verlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes vom derzeitigen Standort an der Elter Straße an einen der Vorhabenstandorte diskutiert.

Den gutachterlichen Untersuchungen werden daher hinsichtlich der Betriebsform (Supermarkt bzw. Discounter) sowie der potenziellen Größenordnung unterschiedliche Vorhabenvarianten zu Grunde gelegt. Auf Basis der aktuellen Markteingangsgroßen für Lebensmittelmärkte werden in die nachfolgenden Betrachtungen folgende Varianten eingestellt:

- Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit 800 / 1.000 / 1.200 m² Verkaufsfläche
- Neuansiedlung eines Supermarktes mit 1.000 / 1.200 m² Verkaufsfläche

Es ist davon auszugehen, dass von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens rund 80 % auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Das übrige Angebot von Lebensmittelmärkten umfasst typischerweise Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege und Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (z. B. Schreibwaren / Aktionswaren). In nennenswertem Umfang sollen demnach Waren der Hauptbranche *Nahrungs- und Genussmittel* angeboten werden, die dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppe** definiert wird. Für andere zentrenrelevante Sortimente sind lediglich Randsortimentsangebote vorgesehen. Aufgrund des geringen geplanten Umfangs ergibt sich für solche (nicht untersuchungsrelevante) Hauptbranchen nur eine deutlich nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung. Entsprechend werden diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hier ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher durchschnittliche Umsatz durch das jeweilige Planvorhaben in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen. In Abhängigkeit von der Angebotsform oder dem konkreten Anbieter bestehen dabei große Unterschiede bei den jeweiligen Flächenproduktivitäten, wodurch auch die Auswirkungen möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen unterschiedlich ausfallen können.

Die hierzu vorliegenden Quellen weisen für **Lebensmittelvollsortimenter**⁵ eine durchschnittliche Flächenproduktivität mit einem Spektrum zwischen 3.800 Euro je m² bis zu 4.800⁶ Euro je m² Verkaufsfläche aus. In der Gesamtschau erscheint – unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten – für einen Supermarkt der veranschlagten Größenordnungen von maximal rund 1.200 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rund 4.300 Euro / m² realitätsnah.

Auch die unterschiedlichen **Lebensmitteldiscounter** weisen hinsichtlich ihrer jeweiligen Flächenproduktivität ein breites Spektrum zwischen rund 3.000 und 6.000 Euro / m² Verkaufsfläche auf⁷. Für den hier in Rede stehenden Anbieter Netto wird aktuell eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 4.200 Euro / m² ausgewiesen, die als realistische Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter an einem der Vorhabenstandorte angesetzt werden kann⁸.

⁵ Supermärkte zwischen 400 und 2.500 m² Verkaufsfläche

⁶ Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2014; S. 23 sowie EHI Retail Institute: Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmittelhändler in Deutschland in den Jahren 2013 und 2014 (in Euro pro Quadratmeter), Zugriff am 30.09.2015 unter www.handelsdaten.de

⁷ ebenda

⁸ ebenda

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, ist es im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung⁹ erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer realitätsnahen „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale realitätsnahe Rahmendaten des möglichen Vorhabens zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die realitätsnahe betreiberspezifische Flächenproduktivität des bekannten Anbieters (Netto) sowie die maximale realistische betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des möglichen bislang nicht abschließend bekannten Betreibers eingestellt wird.

Aus diesen Annahmen lässt sich der zu erwartende jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel ableiten. Die branchenspezifischen Umsatzvolumina stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Mögliche untersuchungsrelevante Soll-Umsätze der Vorhabenvarianten

Planungsvariante	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche	max. Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Lebensmitteldiscounter Netto (800 m ²)	640 m ²	4.200	2,7
Lebensmitteldiscounter Netto (1.000 m ²)	800 m ²	4.200	3,4
Lebensmitteldiscounter Netto (1.200 m ²)	960 m ²	4.200	4,0
Supermarkt (1.000 m ²)	800 m ²	4.300	3,4
Supermarkt (1.200 m ²)	960 m ²	4.300	4,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

u. a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2014; S. 23 sowie EHI Retail Institute, Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmittelhändler in Deutschland in den Jahren 2013 bis 2014; unter www.handelsdaten.de

Je nach Vorhabenvariante und der damit zusammenhängenden Dimension des Planvorhabens wäre ein **Umsatzvolumen** zwischen **2,7 bis maximal 4,1 Mio. Euro** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel möglich.

Im Falle des **Netto-Marktes** ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um die geplante **Verlagerung** eines bestehenden Marktes handelt, der bereits seit geraumer Zeit am Markt in Rheine agiert. Der aktuelle Standort würde aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht erneut als Standort für Lebensmitteleinzelhandel weitergenutzt werden. Der derzeit dort noch erzielte sortimentspezifische Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 2,5 Mio. Euro würde theoretisch zunächst auf die bestehenden Anbieter im Untersuchungsgebiet „rückverteilt“ (steigende Bestandsumsätze). Bei Markteintritt des neuen Netto-Marktes würde der o.g. neu erwirtschaftete Umsatz dann wiederum zu

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

Lasten der bestehenden Anbieter gehen (vgl. Kap. 2). Der dabei errechnete Umsatzverlust wäre – im Vergleich zur heutigen Situation – jedoch nur teilweise ein tatsächlicher Umsatzverlust, da der Bestandsumsatz der Betriebe im Untersuchungsraum zuvor fiktiv durch die „Rückverteilung“ des Umsatzes vom Standort Netto Elter Straße erhöht wurde. Die durch das Vorhaben erzeugten Umsatzverluste können somit teilweise zuvor durch das „frei“ werdende Umsatzvolumen des Standorts Netto Elter Straße kompensiert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der Vorhabenstandorte zum Alt-Standort Elter Straße sowie der vergleichbaren Sortimentsstruktur (gleicher Anbieter) ist davon auszugehen, dass die Rückverteilung der derzeit am Standort Elter Straße erzielten Umsätze und die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben gleichermaßen zu Gunsten bzw. zu Lasten der gleichen Standorte gehen. Demnach handelt es sich de facto um eine räumliche Umsatzverlagerung / Angebotsverschiebung und es wird nur derjenige Teil des prognostizierten Vorhabenumsatzes umverteilungswirksam, der über das derzeit bereits bestehende Umsatzvolumen des Standorts Elter Straße (von rd. 2,5 Mio. Euro) hinausgeht.

Die weiteren Berechnungen legen eine Aufgabe des Alt-Standorts als Standort für einen Lebensmittelmarkt bei Verlagerung des Anbieters Netto als Annahme zu Grunde.

4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

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

4.1 Definition des Untersuchungsraumes

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

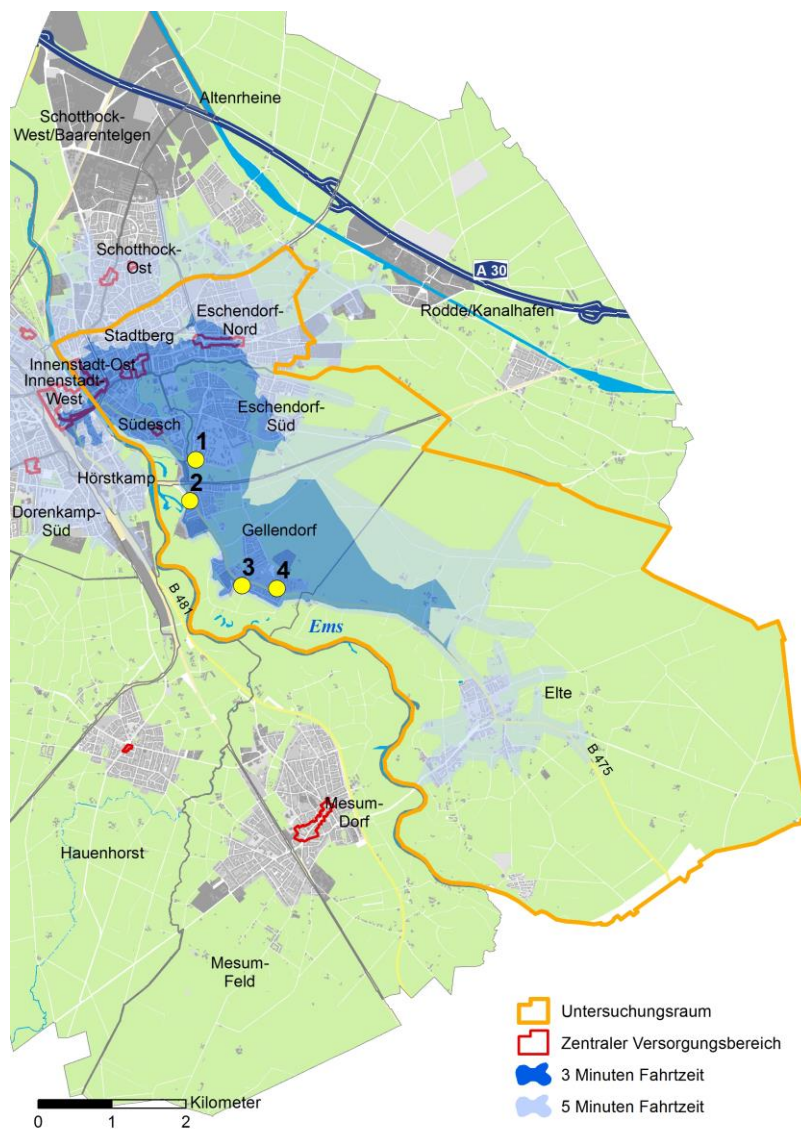
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft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

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

Die Vorhabenstandorte liegen, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, in solitären Lagen im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf ohne funktionalen Bezug zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen. Es bestehen gute verkehrliche Anbindungen über die Elter Straße (B 475), die in diesem Abschnitt als Hauptverbindungsachse zwischen der Rheiner Kernstadt und dem südlich gelegenen Ortsteil Elte fungiert. In Richtung Westen wirkt die Ems als städtebauliche Barriere, die den Einzugsbereich der Standorte begrenzt. In Richtung Norden stehen alle potenziellen Vorhabenstandorte am ehesten in Konkurrenz zu den Angeboten entlang der Osnabrücker Straße in den Stadtteilen Eschendorf-Nord und Stadtberg. Dies betrifft insbesondere auch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen „Basilika“ und „Eschendorf“. In Richtung Süden bilden die kleinteiligen Angebote im Ortsteil Elte das nächstgelegene Nahversorgungsangebot. In Richtung Osten schließen sich bis zum Dortmund-Ems-Kanal bzw. zur A 30 vor allem Freiflächen an.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Vorhabenstandorte werden sich angesichts der potenziellen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Planvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der genannten städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf die östlich der Ems liegenden Siedlungsbereiche zwischen den Siedlungsbereichen um die Osnabrücker Straße (Stadtteile Eschendorf-Nord, Stadtberg und Innenstadt-Ost) im Norden und dem Ortsteil Elte im Süden beschränken. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Kunden des Planvorhabens aus dem Kerneinzugsgebiet Südesch / Eschendorf-Süd und Gellendorf selbst stammen würde, da hier ein enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und potenziellem Angebotsstandort vorhanden ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die potenzielle Kundenbindung mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände sinkt. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Teil des Untersuchungsraumes, d. h. die Siedlungsgebiete um die Osnabrücker Straße.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

In dem oben beschriebenen engeren Gebiet um die potenziellen Vorhabenstandorte bietet der bestehende Netto-Markt an der Elter Straße derzeit das einzig nennenswerte Lebensmittelangebot an. Auch im südlich gelegenen Ortsteil Elte sind vor allem kleinteilige Angebotsstrukturen (Dorfläden, Bäcker etc) zur Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils selbst vorhanden, so dass die im Bereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf lebende Bevölkerung vor allem auf die Angebote in den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen entlang der Osnabrücker Straße angewiesen ist. Die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens erfordert daher eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte auch außerhalb des Kerneinzugsbereichs um den Vorhabenstandort. Mögliche räumlich-funktionale Verflechtungen können demnach auch für die Stadtteile Eschendorf-Nord, Stadtberg und Innenstadt-Ost sowie den benachbarten Ortsteil Elte angenommen werden, die aus dem Kerneinzugsgebiet um die Vorhabenstandorte noch in ca. 3-5 PKW-Fahrminuten erreicht werden können. Darüber hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen (und somit auch Umsatzumverteilungseffekte) aufgrund steigender Raumwiderstände und besserer Erreichbarkeit von Wettbewerbsstandorten unwahrscheinlich, da Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Untersuchungsgebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit mehrheitlich eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen.

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

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

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

Wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, besteht das potenzielle Versorgungsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen aus dem Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf. Dort leben derzeit insgesamt rund 8.900 Einwohner, davon etwa 3.150 in Südesch, 3.650 in Eschen-

dorf-Süd und 2.100 in Gellendorf. Weitere rund 2.200 Einwohner leben im südlich angrenzenden Elte. Die größte Siedlungsdichte innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht in den Stadtteilen Eschendorf-Nord (rd. 7.500 Einwohner) und Stadtberg (rd. 3.500 Einwohner). Aus diesen Siedlungsbereichen ist jedoch eine gute Erreichbarkeit der Angebote entlang der Osnabrücker Straße gegeben, so dass die Einkaufsorientierung zum Vorhabenstandort hier sehr marginal ausfallen dürfte.

Für die Stadt Rheine wird aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 94,9 (2015) ausgewiesen. Dieser Wert liegt somit etwas mehr als 5 % unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100). Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel¹⁰ liegt bei knapp unter 2.200 Euro¹¹. Auf Basis der stadtteilbezogenen Einwohnerzahlen lässt sich für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd und Gellendorf ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von insgesamt rund **19,5 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermitteln.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass – je nach Standortwahl – aus Teilen dieses potenziellen Einzugsgebietes alternative Angebotsstandorte besser zu erreichen sind. Während die Standorte 1 und 2 noch relativ zentral innerhalb des Stadtbereichs Südesch, Eschendorf-Süd / Gellendorf liegen und aus allen genannten Stadtteilen etwa gleich gut zu erreichen sind, würde das Angebot eines potenziellen Lebensmittelmarktes an den Standorten 3 oder 4 vor allem für die Bevölkerung des südlichen Teils Gellendorfs ein wohnortnahes Angebot darstellen. Dagegen wären diese Standorte im südlichen Teil Gellendorfs für die Bewohner von Südesch und Eschendorf-Süd mindestens genauso weit entfernt, wie die (wesentlich umfangreicheren) Angebote an der Osnabrücker Straße.

Insofern kann für die **Standorte 3 und 4** fast ausschließlich der **Stadtteil Gellendorf als funktionales Versorgungsgebiet** definiert werden. Hier leben aktuell rund **2.100 Einwohner**, die über ein Kaufkraftvolumen von rund **4,6 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Das potenzielle **Versorgungsgebiet** von Nahversorgungsangeboten an den **Standorten 1 und 2** würde hingegen mindestens für die Hälfte der Bevölkerung der Stadtteile Südesch und Eschendorf-Süd genauso gut (oder besser) erreichbar sein, wie vergleichbare Anbieter entlang der Achse Osnabrücker Straße. Und auch für die Gellendorfer wäre dies weiterhin das nächstgelegene größere Angebot an Lebensmitteln. Insofern kann hier auf Basis der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Situation sowie der örtlichen Wettbewerbssituation ein funktionales Versorgungsgebiet von rund 5.500 Einwohnern mit einem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen von rund **12,1 Mio. Euro** definiert werden.

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

¹⁰ inkl. Back-, Konditorei- und Fleischwaren

¹¹ nach: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014

4.3 Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum

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

Im Rahmen der hier durchgeführten Wirkungsanalyse ist vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von untersuchungsrelevantem Interesse, da diese das mögliche Hauptsortiment der betrachteten Planvorhabenvarianten darstellt und in einem nennenswerten Umfang angeboten werden soll.

Im definierten Untersuchungsraum (vgl. Kap. 4.1) bestehen gegenwärtig **49 Einzelhandelsbetriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment auf einer sortimentspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt mehr als **10.000 m²** führen. Neben den größeren Lebensmittelanbietern zählen dazu auch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Backwarenverkauf) sowie Kiosks / Tankstellenshops. Der auf dieser Fläche erwirtschaftete **Umsatz** beträgt mehr als **45 Mio. Euro**.

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

- Innerhalb des Stadtteils **Südesch** bietet aktuell lediglich der Netto-Markt im ehemaligen Nahversorgungszentrum Elter Straße ein umfangreiches Lebensmittelangebot an. Daneben existieren im Stadtteil ansonsten nur kleinteilige Angebote (u. a. Bäcker), so dass sich das sortimentspezifische Angebotsvolumen auf etwas mehr als 800 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von rund 3,4 Mio. Euro beschränkt. Bei rund 3.150 Einwohnern im Stadtteil ergibt sich entsprechend eine sehr niedrige Verkaufsflächenausstattung von lediglich **0,25 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35-0,40 m² pro Einwohner und verdeutlicht das aktuelle sortimentspezifische Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil.
- Im Stadtteil **Eschendorf-Süd** ist aktuell kein größerer Lebensmittelanbieter vorhanden. Eine Bäckerei und der Anbieter Früchte-Eck bieten hier aktuell das einzige Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln auf zusammen rund 130 m² Verkaufsfläche.
- In **Gellendorf** ist aktuell kein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.

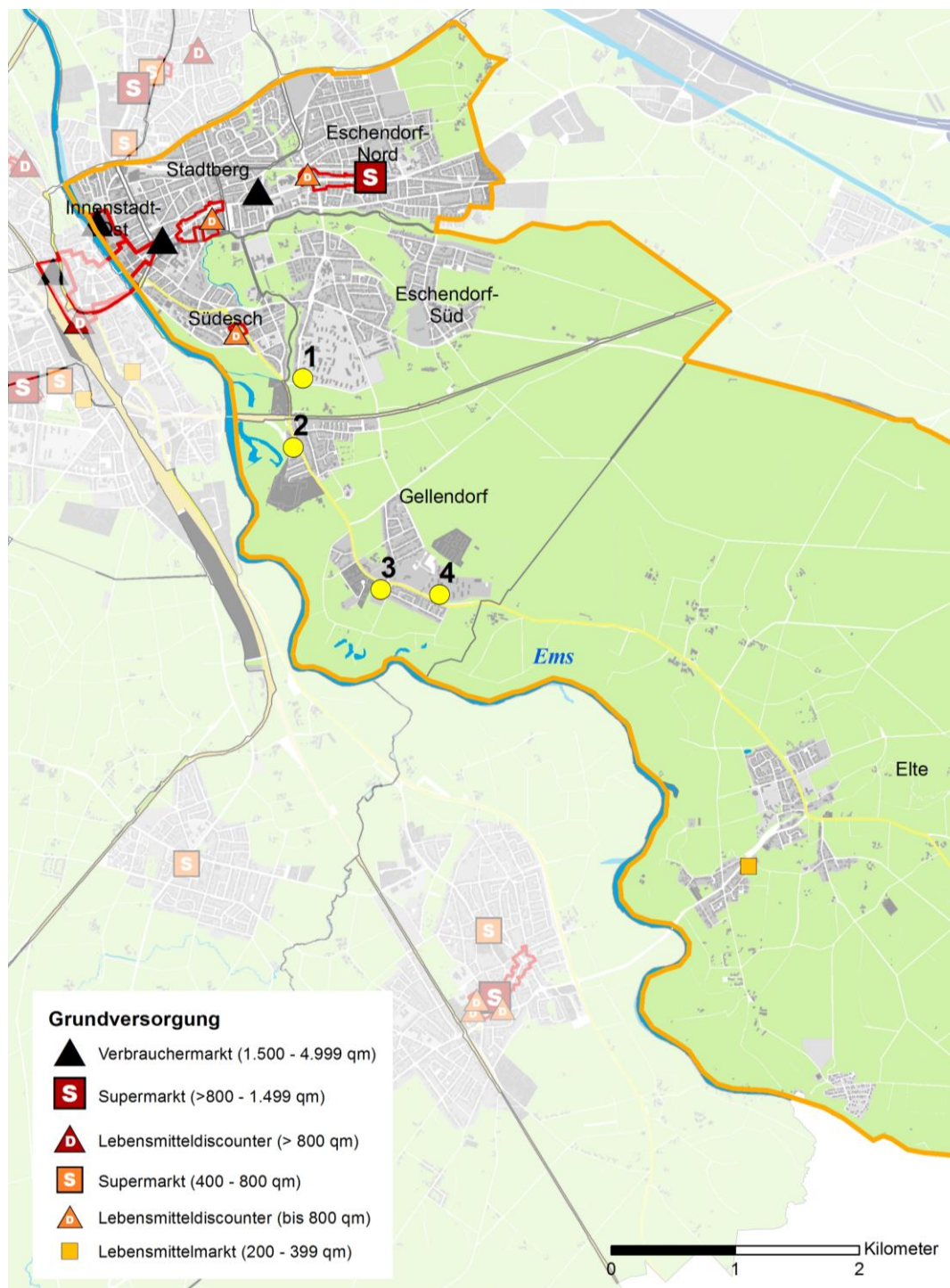
Die oben genannten Zahlen verdeutlichen das insgesamt in diesem Teilbereich der Stadt bestehende Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

- In **Elte** bieten vor allem ein Bäcker und ein neu eröffneter Dorfladen ein Grundangebot an Lebensmitteln für die Bevölkerung an. Zusammen mit einem Hofladen und dem Angebot einer Forellenzucht beläuft sich das sortimentsspezifische Verkaufsflächenvolumen auf fast 250 m².
- Das quantitativ umfangreichste Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des definierten Untersuchungsraumes besteht mit 15 Hauptsortimentsanbietern und einer Fläche von rund 3.600 m² Verkaufsfläche aktuell im Stadtteil **Eschendorf Nord**. Bedeutendster Angebotsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich *Grundversorgungszentrum Eschendorf*. Dort führen 8 Einzelhandelsbetriebe auf rund 2.500 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Größte Anbieter sind der Rewe-Supermarkt am östlichen Pol des bandförmig entlang der Osnabrücker Straße ausgestreckten Zentrums sowie der Aldi-Markt im westlichen Polbereich gegenüber dem Gesundheitszentrum. Daneben befinden sich sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als auch in Streulagen im Stadtteil weitere kleinteilige Anbieter wie Bäcker, Getränkeanbieter, Tankstellenshops oder spezialisierte Fachgeschäfte (internationale Lebensmittel). Mit rund 15,5 Mio. Euro entfällt mehr als ein Drittel des untersuchungsrelevanten Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum auf Anbieter innerhalb des Stadtteils Eschendorf-Nord.
- Das Angebot im westlich von Eschendorf-Nord liegenden Stadtteil **Stadtberg** umfasst rund 3.300 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel¹². Der strukturell bedeutendste Angebotsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich *Basilika* an der Osnabrücker Straße östlich der St.-Antonius-Basilika. Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb dieses im Masterplan Einzelhandel als Nahversorgungszentrum eingestuften Angebotsstandorts beträgt aktuell etwas mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche. Größter Anbieter ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter, der durch mehrere kleinteilige Anbieter ergänzt wird. Aktuell konkretisieren sich Entwicklungsabsichten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und ergänzender Nahversorgungsangebote unter Einbeziehung der südlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsfläche des derzeitigen Toom-Baumarktes. Durch diese quantitative und qualitative Angebotsausweitung würde das Zentrum noch deutlich an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.
- Im westlich an Stadtberg und nördlich an Südesch angrenzenden Stadtteil **Innenstadt-Ost** ist vor allem der Real-Markt im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt untersuchungsrelevant. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage innerhalb des Ems-Einkaufszentrums hat dieser Anbieter eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion und ist auch aus dem Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Insgesamt beträgt das untersuchungsrelevante Verkaufsflächenangebot im Stadtteil Innenstadt-Ost rund 2.000 m² bei einem Umsatzvolumen von rund 8 Mio. Euro.

¹² Unter Berücksichtigung des derzeit noch im Bau befindlichen K+K-Neubaus am Standort Osnabrücker Straße 11.

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

Karte 3: Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

5 Kompatibilität der Vorhabenvarianten mit übergeordneten Planungen

5.1 Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine

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

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

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Masterplans Einzelhandel sowie des im Entwurf vorgelegten Nahversorgungskonzeptes sind für das avisierte Ansiedlungsvorhaben relevant¹³:

- *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*
- *Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren*

Das Ziel der „*Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt und des Nebenzentrums in Mesum*“ stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der einzelhandels-

¹³ vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 97 ff.

relevanten Versorgungsbedeutung, die dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich durch den Masterplan Einzelhandel bzw. das Nahversorgungskonzept zugewiesen wird.

Wie eingangs erläutert, sind die potenziellen Vorhabenstandorte zwar überwiegend in städtebaulich integrierter Lage, jedoch außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche lokalisiert. Einen Beitrag zu einem „*hierarchisch gestuften, aufgabenteiligen Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*“ können die Ansiedlungsvorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, **als dass es die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt** und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Grundsätzlich sollten Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um Einkaufswege zu minimieren (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“), immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern zu ermöglichen sowie die Funktionsvielfalt der städtebaulichen Zentren zu erhalten.

Zugleich können diese Betriebe aber auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Im Hinblick auf eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im gesamten Rheiner Stadtgebiet ist die Realisierung nahversorgungsrelevanter Kernsortimentsanbieter (unter bestimmten Voraussetzungen; s. u.) somit prinzipiell sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definieren der Masterplan Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine Ansiedlungsregeln¹⁴, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für die hier in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben sind jeweils die Bestimmungen der Ansiedlungsregel über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**¹⁵ einschlägig:

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

(...)

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

¹⁴ vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 146 ff. sowie Junker + Kruse, Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine (Entwurf), Dortmund, 2015: S. 35 ff

¹⁵ vgl. ebenda

- *überwiegend der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d. h. der voraussichtliche Soll-Umsatz des Betriebes eine realistische Kaufkraftabschöpfungsquote¹⁶ der sortimentsspezifischen 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.*

[...]

Eine generelle Kompatibilität mit dem Konzept ist – aufgrund der Lage der Vorhabenstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – nicht gegeben. Allerdings kann durch die potenzielle Ansiedlung bzw. Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung gestärkt werden sofern die damit verbundenen **Ansiedlungsvoraussetzungen** erfüllt sind:

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „reine Nahversorgungsfunktion“ des jeweiligen Vorhabens ab. Als Nahversorgungsbetrieb gilt demnach ein Anbieter, dessen zu erwartender Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen rechnerischen Anteil von rund 40 % des entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials in seinem zu versorgenden Nahbereich (funktionales Versorgungsgebiet) nicht übersteigt. Gründe für eine solche maximal erreichbare Abschöpfungsquote eines einzelnen Anbieters sind unter anderem traditionelle Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

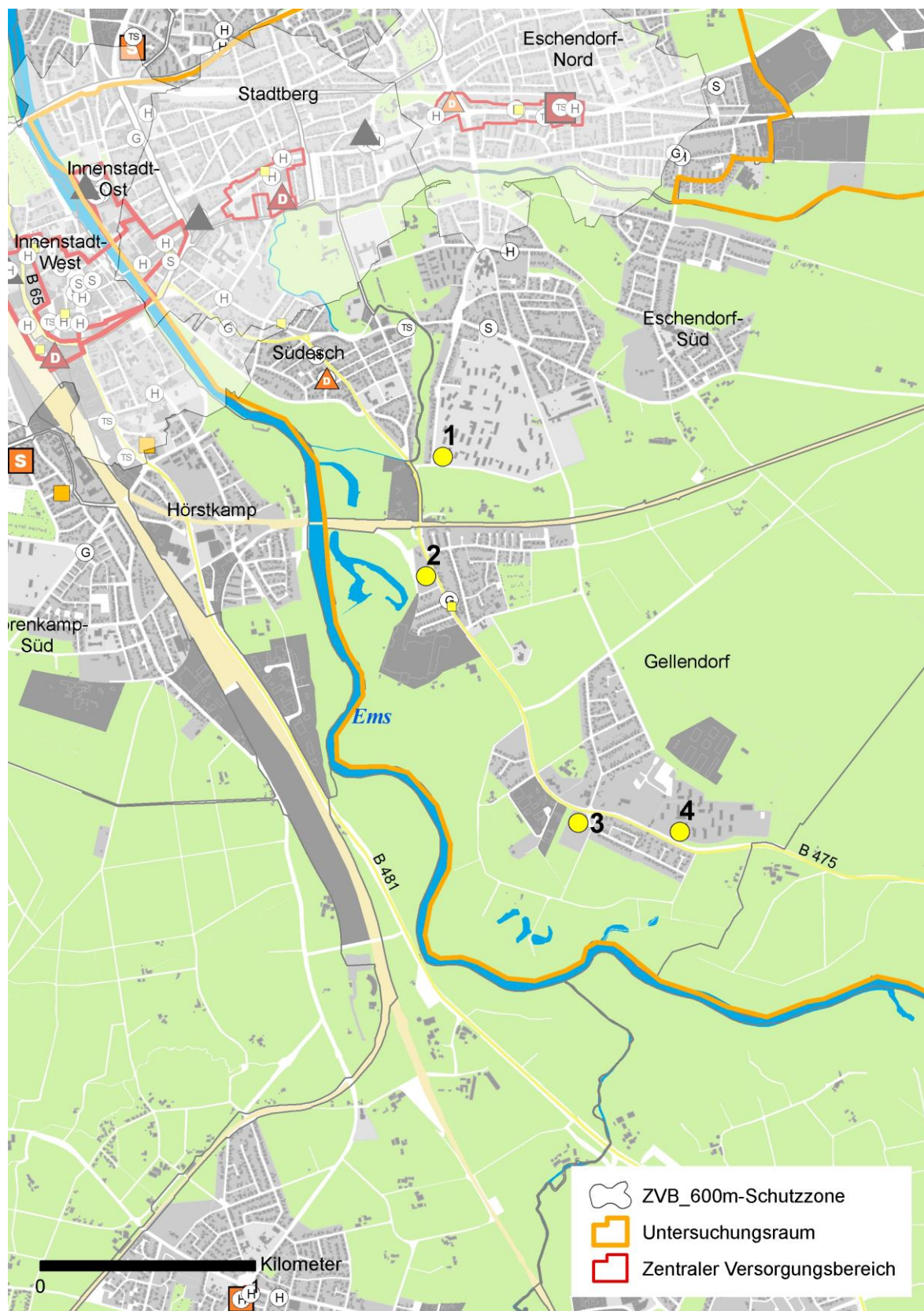
Gemäß dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine ist als **funktionales Versorgungsgebiet** eines Standorts regelmäßig der Bereich zu definieren, den das Vorhaben fußläufig versorgen soll. In dünner besiedelten oder aufgelockerten Stadtbereichen kann jedoch nach Einzelfallprüfung von dieser Faustregel abgewichen werden. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der konkreten städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten eine Abweichung von dieser Faustregel sinnvoll und plausibel zu begründen: Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, ist im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf mit Ausnahme des Netto-Markts an der Elter Straße derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden und ein deutliches quantitatives, qualitatives und räumliches Angebotsdefizit an Lebensmitteln festzustellen. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind weiter nördlich an der Osnabrücker Straße zu finden. Je nach potenziellem Vorhabenstandort wäre ein neuer oder verlagerter Lebensmittelmarkt für die Be-

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

wohner der Siedlungsbereiche von Gellendorf, Südesch und / oder Eschendorf-Süd potenziell der nahegelegenste Lebensmittelmarkt. In Kapitel 4.2 auf den Seiten 19 ff wurde für die einzelnen Potenzialstandorte daher bereits das jeweilige funktionale Versorgungsgebiet definiert. Für die Standorte 1 und 2 konnte ein Versorgungsgebiet mit einem Bevölkerungspotenzial von rund 5.500 Personen und einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von etwa 12,1 Mio. Euro definiert werden. Bei einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von rund 40 % (rund 4,8 Mio. Euro) würde – je nach Betriebsform und Anbieter (vgl. Tabelle 1 auf S. 15) – ein Lebensmittelmarkt in der maximalen avisierten Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche hier somit als Nahversorgungsbetrieb für dieses Kerngebiet fungieren können. Im Falle der Standorte 3 und 4 beschränkt sich das funktionale Versorgungsgebiet jedoch auf den Stadtteil Gellendorf mit rund 2.100 Einwohnern und einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von rund 4,6 Mio. Euro. Selbst bei einer hohen Kaufkraftabschöpfung von rund 50 % (rund 2,3 Mio. Euro) würde der Soll-Umsatz der potenziellen Vorhabenvarianten hier die aus dem Nahbereich abschöpfbare Kaufkraft um 20-80 % (je nach Betriebsform und Anbieter (vgl. Tabelle 1 auf S. 15) überschreiten. Rein rechnerisch läge die Größenordnung eines reinen Nahversorgers hier bei maximal rund 670 m², was deutlich unterhalb marktgängiger Flächen für moderne Lebensmittelmärkte liegt.

- Die **Lage** der Vorhabenstandorte 1, 2 und 4 ist – wie in Kap. 3 erläutert – als **städtebaulich integriert** einzustufen. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist für diese Standorte demnach erfüllt. Der Standort 3 hingegen weist nur einen sehr eingeschränkten Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auf und erfüllt diese Ansiedlungsvoraussetzung nicht.
- Das **Ansiedlungskriterium** der Lage außerhalb der 600 m - „Schutzzonen“ (fußläufiger Einzugsbereich) des/ der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche unterstreicht den städtebaulichen Schutz der Zentren hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Diesem Ansiedlungskriterium liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche insbesondere zu Lasten der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen könnte. Die fußläufigen Einzugsbereiche der Vorhabenstandorte weisen jedoch keine Schnittmengen mit den Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche auf, daher ist diese Ansiedlungsvoraussetzung in allen Fällen, wie in der nachfolgenden Karte 4 dargestellt, erfüllt.

Karte 4: Entfernung der Vorhabenstandorte zu den „Schutzzonen“ um zentrale Versorgungsbereiche (Isodistanzen)



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Rheine

Gemäß der Ziele und Grundsätze des Nahversorgungskonzepts wären die Vorhabenstandorte 1, 2 und 4 hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage und Entfernung zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen somit als **Standort** für einen potenziellen Nahversorgungsbetrieb grundsätzlich geeignet. Hinsichtlich der zu untersuchenden **Größenvarianten** möglicher Lebensmittelanbieter zeigt eine Prüfung der möglichen Nahversorgungsfunktion für die Standorte 1 und 2, dass die avisierten Größenordnungen (vgl. Kap. 3) der Funktion als Nahversorger für das jeweils funktional zuzuordnende Versorgungsgebiet entsprechen. Ein neuer Lebensmittelmarkt am Standort 4 wäre hingegen nicht in der Lage, seinen Soll-Umsatz aus dem zugeordneten Versorgungsgebiet zu erwirtschaften. Je nach Vorhabenvariante müssten zwischen 20-80 % des Umsatzes von außerhalb des Versorgungsgebiets zufließen.

Für eine abschließende Beurteilung und die Ableitung von geeigneten Größenordnungen eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger an den diskutierten Vorhabenstandort ist in Kapitel 6 jedoch noch die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu prüfen.

5.2 Landesplanerische Regelungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Festlegungen:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. **(Ziel)**

2. Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

(...)

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (Ziel)**

3. Beeinträchtigungsverbot

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

In Bezug auf die unterschiedlichen Vorhabenstandorte und Planvorhaben (als jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO) ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Alle Vorhabenstandorte sind gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland¹⁷ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
2. Alle Vorhabenstandorte liegen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche an der Osnabrücker Straße liegen jedoch mindestens rd. 2 km entfernt. Eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Rheiner Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Bezug auf den hier untersuchten Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf kann aufgrund der hohen Entfernungen zu diesen zentralen Standorten nur sehr eingeschränkt gewährleistet werden. Innerhalb des besagten Stadtbereichs existieren aktuell keine zentralen Versorgungsbereiche und darüber hinaus nur ein kleinerer Lebensmitteldiscounter. Hinsichtlich der im LEP NRW formulierten Ausnahmeregelung für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lässt sich in Bezug auf das Planvorhaben festhalten:
 - a. Es handelt sich bei den möglichen Vorhaben jeweils um einen Einzelhandelsbetrieb mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** laut Anlage 1 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel und Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine.

¹⁷ Fassung und Bekanntmachung vom 27.06.2014; im Internet abgerufen unter: http://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan_muensterland/zeichnerische_darstellung/RPlan_Druck_Blatt_03.pdf

- b. Der **Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente** (z. B. Haushaltswaren, wechselnde Aktionswaren) in den geplanten Märkten / Betriebstypen beträgt in der Regel deutlich weniger als 10 %. Insofern ist auch für die hier untersuchten Vorhaben davon auszugehen, dass der Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente bei weniger als 10 % liegen wird.
- c. Lebensmittelmärkte an den betrachteten Vorhabenstandorten 1 und 2 sind potenziell in der Lage Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche zu übernehmen. Wie in Kapitel 3 dargestellt, wären diese Standorte aus den angrenzenden Siedlungsbereichen fußläufig gut zu erreichen. Große Teile der umliegenden Siedlungsbereiche liegen innerhalb einer 600 m Fußwegdistanz zum jeweiligen Vorhabenstandort. Darüber hinaus sind diese Standorte auch für die Bevölkerung der darüber hinausreichenden Siedlungsbereiche des Bereichs Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf aufgrund der zentralen Lage innerhalb dieses derzeit unterversorgten Stadtbereichs vergleichsweise gut zu erreichen und würden für weite Teile der Bewohner innerhalb dieses den nächstliegenden Lebensmittelmarkt darstellen.
Standort 4 käme als potenzieller Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Gellendorf in Frage. Standort 3 kommt aufgrund seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage mit eingeschränktem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen hingegen nicht als potenzieller Nahversorgungsstandort in Betracht.
- d. Die **nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte** an der Osnabrücker Straße sowie in der östlichen Innenstadt liegen selbst vom hierzu nächstgelegenen Vorhabenstandort 1 rund 2 km entfernt. Schnittmengen der 600 m – Wegedistanz um den Vorhabenstandort zu zentralen Versorgungsbereichen existieren nicht. Die Standorte 1 und 2 sowie eingeschränkt auch Standort 4 wären demnach in der Lage, eine räumliche Versorgungslücke im Netz der wohnortnahen Grundversorgung in Rheine zu schließen. Zum **funktionalen Versorgungsgebiet** der Standorte 1 und 2 kann ein großer Teil der südlichen Siedlungsbereiche der Stadtteile Südesch und Eschendorf-Süd sowie der Stadtteil Gellendorf gezählt werden. Für den Standort 4 beschränkt sich das funktionale Versorgungsgebiet auf den Stadtteil Gellendorf (vgl. Kap. 4.2).
Über Bushaltestellen der Linie C6 sind alle Vorhabenstandorte darüber hinaus auch mit dem **ÖPNV** zu erreichen, wenngleich dies beim Lebensmittelkauf in ländlichen Regionen eher von nachrangiger Bedeutung ist.
- e. Das geschätzte maximale Umsatzvolumen des Planvorhabens von rd. 4,1 Mio. Euro (1.200 m² großer Supermarkt) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 1 auf Seite 15) entspräche der sortimentspezifischen Kaufkraft¹⁸ von rund 1.850 Einwohnern. Bei einer realistischen **Kaufkraftabschöpfung** von rund 40 % (50 %) der Kaufkraft im funktionalen Versorgungsgebiet wäre der Markt demnach theoretisch bereits ab einer Mantelbevölkerung von etwa 4.650 (3.750) Einwohnern in der Lage, seinen geschätzten Soll-Umsatz allein aus dem

¹⁸ Aktuell rund 2.200 Euro / Einwohner, vgl. Kap. 4.2

Versorgungsgebiet zu erwirtschaften. Im Falle der Planvariante mit dem geringsten Soll-Umsatz von rund 2,7 Mio. Euro wäre dies sogar bereits bei 3.050 (2.450) Einwohnern der Fall. Das bedeutet, dass alle in Kapitel 3 beschriebenen Planvarianten an den Standorten 1 und 2 in der Lage wären, ihren geschätzten Soll-Umsatz aus dem funktionalen Versorgungsgebiet (vgl. Kap. 4.2) zu erwirtschaften, so dass diese überwiegend der Nahversorgung dienen würden. An den Standorten 3 und 4 wäre dies auch in der kleinsten denkbaren Variante nicht der Fall, da selbst bei hoher Kaufkraftabschöpfung aus dem funktionalen Versorgungsgebiet mindestens 20-80 % des Umsatzes von außerhalb dieses Gebiets zufließen müsste.

- f. Der Nachweis, dass die Vorhabenvarianten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet haben, soll in Kap. 6 dieser Untersuchung geführt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und unter der Voraussetzung eines positiven Prüfergebnisses im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (vgl. Kap 6) kann die in Ziel 2 Satz 3 formulierte Ausnahmeregel des LEP NRW im Fall der Vorhabenstandorte 1 und 2 für alle diskutierten Größenvarianten (vgl. Tabelle 1 in Kap. 3) als erfüllt betrachtet werden. Die Standorte 3 und 4 erfüllen die notwendigen Ausnahmekriterien hingegen nicht.

3. Die Überprüfung des **Beeinträchtigungsverbotes** in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente des Vorhabens ist Gegenstand der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (vgl. Kapitel 6).

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens an den Vorhabenstandorten 1 und 2 mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel unter der Voraussetzung gegeben ist, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der nachfolgenden Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen werden kann. Die Standorte 3 und 4 kommen aus landesplanerischer Sicht hingegen nicht für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in Betracht.

6 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Vorhaben

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

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

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

6.1 Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Es ist zunächst davon auszugehen, dass durch die diskutierten Vorhabenvarianten (Neuansiedlung eines Supermarktes bzw. Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters) bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu muss zunächst der **Anteil des Vorhabenumsatzes** festgelegt werden, der voraussichtlich **im Untersuchungsraum umverteilungswirksam** wird. Den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung¹⁹ ist es erforderlich, die Berechnung der mögli-

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

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

- Das Planvorhaben soll innerhalb der Siedlungsbereiche des Stadtbereichs Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf vor allem Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung dieser Stadtteile übernehmen. Innerhalb dieses Stadtbereichs Rheines liegt derzeit eine sehr geringe Angebotsausstattung (vgl. Kap. 4) ohne nennenswerte Wettbewerber (mit Ausnahme des Netto-Markts an der Elter Straße) vor. Das bedeutet, dass neue Angebote in erster Linie zu zusätzlichen Kaufkraftbindungen an den Stadtbereich beitragen können und dementsprechend vor allem zu Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebotsstrukturen in benachbarten Stadt- bzw. Ortsteilen führen werden. Entsprechend umfasst die Abgrenzung des Untersuchungsraumes (vgl. Kap. 4.1) auch die angrenzenden Stadtteile Elte, Eschendorf-Nord, Stadtberg und Innenstadt-Ost.
- Über diesen definierten Untersuchungsraum hinausreichende Kundenbindungen sind am ehesten durch den Durchgangsverkehr auf der Elter Straße anzunehmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mögliche Koppelungen von Pendelwegen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte bereits heute innerhalb des Untersuchungsraumes getätigt werden können und die Kaufkraftabschöpfung der in einem Gebiet „nur“ arbeitenden Bevölkerung in der Regel deutlich geringer ausfällt. Insofern wird hier lediglich für einen Anteil von 5 % des potenziellen Vorhabenumsatzes angenommen, dass dieser außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Diese quantitativ geringen Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsraumes weisen zugleich eine große räumliche Streuwirkung auf, so dass diesbezüglich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmittelkauf, des weiträumigen Untersuchungsraumes und der erforderlichen Worst-Case-Betrachtung wird im Folgenden daher davon ausgegangen, dass 95 % des potenziellen Vorhabenumsatzes in der Branche Nahrungs- und Genussmittel **innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilungswirksam** werden. Die den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegten Werte tragen so den in der Angebotsanalyse dargelegten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (vgl. Kap. 4) Rechnung.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** der einzelnen Vorhabensvarianten wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen sortimentsspezifisch errechnet und werden nachfolgend sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentsspezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Tabelle 2 bis 5 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Mögliche Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet bei Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an den Vorhabenstandort 1 oder 2 (gerundete Werte)

Lage	Lebensmitteldiscounter bei einer Gesamtverkaufsfläche von...					
	800 m²		1.000 m²		1.200 m²	
	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %
Geschäftslagen in zentralen Versorgungsbereichen						
Innenstadt (östl. Teil)	- *	-	rd. 0,1	rd. 2 %-	rd. 0,2	rd. 3 %-
Grundversorgungszentrum Eschendorf	- *	-	rd. 0,2	rd. 2 %-	rd. 0,4	rd. 3 %-
Nahversorgungszentrum Basilika	- *	-	- *	-	rd. 0,2	rd. 3 %-
Städtebaulich integrierte Streulagen						
Stadtteil Elte	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Eschendorf-Nord	- *	-	- *	-	rd. 0,2	rd. 3 %-
Stadtteil Eschendorf-Süd	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Gellendorf	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Innenstadt-Ost	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Stadtberg	- *	-	rd. 0,2	rd. 2 %-	rd. 0,3	rd. 3 %-
Stadtteil Südesch	- *	-	- *	-	- *	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte; Werte bezogen auf den Umsatz der bestehenden Betriebe

* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

Tabelle 3: Mögliche Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet bei Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an den Vorhabenstandort 3 oder 4 (gerundete Werte)

Lage	Lebensmitteldiscounter bei einer Gesamtverkaufsfläche von...					
	800 m²		1.000 m²		1.200 m²	
	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %
Geschäftslagen in zentralen Versorgungsbereichen						
Innenstadt (östl. Teil)	- *	-	rd. 0,1	rd. 2 %-	rd. 0,2	rd. 3 %-
Grundversorgungszentrum Eschendorf	- *	-	rd. 0,2	rd. 2 %-	rd. 0,4	rd. 3 %-
Nahversorgungszentrum Basilika	- *	-	- *	-	rd. 0,2	rd. 3 %-
Städtebaulich integrierte Streulagen						
Stadtteil Elte	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Eschendorf-Nord	- *	-	- *	-	rd. 0,1	rd. 2 %-
Stadtteil Eschendorf-Süd	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Gellendorf	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Innenstadt-Ost	- *	-	- *	-	- *	-
Stadtteil Stadtberg	- *	-	rd. 0,2	rd. 2 %-	rd. 0,3	rd. 3 %-
Stadtteil Südesch	- *	-	- *	-	- *	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte; Werte bezogen auf den Umsatz der bestehenden Betriebe

* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

- Im Falle der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters ist unter den geschilderten Annahmen von einem **umverteilungswirksamen Umsatzzuwachs** des Planvorhabens von maximal **1,5 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht etwas mehr als 3 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.
- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem **Spektrum** von weniger als **0,1 Mio.** bis zu maximal **0,4 Mio. Euro** in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von unter 4 %**.

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

Tabelle 4: Mögliche Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet bei Neuansiedlung eines Supermarktes am Vorhabenstandort 1 oder 2 (gerundete Werte)

Lage	Supermarkt bei einer Gesamtverkaufsfläche von...			
	1.000 m ²		1.200 m ²	
	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %
Geschäftslagen in zentralen Versorgungsbereichen				
Innenstadt (östl. Teil)	rd. 0,4	rd. 6 %	rd. 0,5	rd. 8 %
Grundversorgungszentrum Eschendorf	rd. 0,8	rd. 7 %	rd. 0,9	rd. 9 %
Nahversorgungszentrum Basilika	rd. 0,4	rd. 7 %	rd. 0,5	rd. 8 %
Städtebaulich integrierte Streulagen				
Stadtteil Elte	- *	-	- *	-
Stadtteil Eschendorf-Nord	rd. 0,4	rd. 6 %	rd. 0,5	rd. 8 %
Stadtteil Eschendorf-Süd	- *	-	- *	-
Stadtteil Gellendorf	- *	-	- *	-
Stadtteil Innenstadt-Ost	rd. 0,1	rd. 6 %	rd. 0,1	rd. 7 %
Stadtteil Stadtberg	rd. 0,7	rd. 7 %	rd. 0,8	rd. 9 %
Stadtteil Südesch	rd. 0,3	rd. 10 %	rd. 0,4	rd. 12 %

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

Tabelle 5: Mögliche Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet bei Neuansiedlung eines Supermarktes am Vorhabenstandort 3 oder 4 (gerundete Werte)

Lage	Supermarkt bei einer Gesamtverkaufsfläche von...			
	1.000 m ²		1.200 m ²	
	in Mio. Euro	anteilig in %	in Mio. Euro	anteilig in %
Geschäftslagen in zentralen Versorgungsbereichen				
Innenstadt (östl. Teil)	rd. 0,4	rd. 6 %	rd. 0,5	rd. 8 %
Grundversorgungszentrum Eschendorf	rd. 0,8	rd. 7 %	rd. 0,9	rd. 9 %
Nahversorgungszentrum Basilika	rd. 0,4	rd. 7 %	rd. 0,5	rd. 8 %
Städtebaulich integrierte Streulagen				
Stadtteil Elte	rd. 0,1	rd. 16 %	rd. 0,1	rd. 19 %
Stadtteil Eschendorf-Nord	rd. 0,4	rd. 6 %	rd. 0,4	rd. 7 %
Stadtteil Eschendorf-Süd	- *	-	- *	-
Stadtteil Gellendorf	- *	-	- *	-
Stadtteil Innenstadt-Ost	rd. 0,1	rd. 6 %	rd. 0,1	rd. 8 %
Stadtteil Stadtberg	rd. 0,7	rd. 7 %	rd. 0,8	rd. 9 %
Stadtteil Südesch	rd. 0,3	rd. 9 %	rd. 0,3	rd. 10 %

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o.g. Kennwerte

* Umsatzumverteilung von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro – ohne städtebauliche Auswirkung

- Bei der Neuansiedlung eines Supermarktes ist unter den geschilderten Annahmen – je nach Größenordnung von einem **umverteilungswirksamen Soll-Umsatz** des Planvorhabens in einem Spektrum zwischen **3,4 bis zu maximal 4,1 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht etwa 8-9 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.
- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse zunächst unterschiedliche monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem **Spektrum** von weniger als **0,1 Mio.** bis zu maximal **0,9 Mio. Euro** in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von 19 %**.
- Insgesamt zeigt sich, dass sich die optionalen Standorte hinsichtlich der jeweils ermittelten Umsatzumverteilungsquoten kaum unterscheiden. Einzig bezüglich der Grundversorgungsangebote in Elte lässt sich im Falle der Neuansiedlung eines Supermarktes an den Standorten 3 und 4 (aufgrund der räumlichen Nähe) eine relevante Umsatzumverteilung von mehr als 0,1 Mio. ermitteln. Angesichts der geringen Bestandsumsätze an diesem Standort (Dorfladen und Bäcker) schlägt sich dies in sehr hohen Umsatzumverteilungsquoten zwischen 16-19 % nieder.
- Weitere hohe Umverteilungsquoten lassen sich für Betriebe an **städtebaulich integrierten Streulagen** innerhalb des Stadtteils Südesch (derzeitiger Standort Netto) sowie auch im Bereich Osnabrücker Straße ermitteln.
- Auch die Lebensmittelangebote in **zentralen Versorgungsbereichen** wären von Umsatzumverteilungen betroffen, was sich in Umverteilungsquoten von bis zu 8 % der Bestandsumsätze der dort verorteten Betriebe äußert.

Die ermittelten Werte erreichen somit in mehreren Fällen kritische Größenordnung um die 7-10 % Schwelle. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen kann somit nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten notwendig ist (vgl. dazu nachfolgendes Kap. 6.2).

6.2 Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

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

siedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erst nach Berücksichtigung qualitativer und räumlicher Aspekte abgeschätzt werden.

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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁰ bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**²¹.

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

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**.²²

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgungsstruktur ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im Siedlungsgefüge eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgung in Rheine übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen daher folgende Aspekte im Vordergrund.

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

Mögliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- Für die Innenstadt wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von – je nach Vorhabensvariante – zwischen 3 % und 8 % ermittelt. Der bedeutendste Lebensmittelanbieter innerhalb des hier relevanten östlichen Teilbereichs der Innenstadt ist der Real-

²⁰ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²¹ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

²² BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Markt im Ems-Einkaufszentrum am östlichen Pol der Innenstadt. Der Markt wirkt aufgrund seines Kundenaufkommens als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzerzeuger innerhalb dieses Polbereichs der Innenstadt. Dabei übernimmt er eine stabilisierende Funktion für sein Umfeld. Der östliche Polbereich der Innenstadt liegt jedoch deutlich abgesetzt von den übrigen Einzelhandelslagen der Innenstadt und weist teilweise strukturelle Schwächen auf, die sich in wiederkehrenden Leerständen und Trading-Down-Effekten an diesem Standort zeigen. Der Real-Markt sorgt hier für die Kundenfrequenzen, von denen auch umliegende, kleinteilige Ladenlokale innerhalb des Ems-Einkaufszentrums profitieren. Gleichzeitig übernimmt der Markt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das fußläufige Wohnumfeld, da er in diesem Bereich den einzigen größeren Lebensmittelanbieter darstellt.

- Dabei profitiert er jedoch auch durch die Lage innerhalb der Innenstadt und deren mittelzentralen Einzugsbereichs bzw. dem dadurch induzierten Kundenaufkommen. Insgesamt scheint der Markt am Standort vergleichsweise stabil, die Umverteilungsquoten von bis zu 8 % sind aber als maximale Belastungsgrenze zu werten, um städtebauliche Auswirkungen an diesem Standort zu vermeiden.

Mögliche Auswirkungen im Grundversorgungszentrum Eschendorf

- Für das Grundversorgungszentrum Eschendorf wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von – je nach Vorhabensvariante – bis zu maximal 9 % ermittelt. Als Wettbewerber zu einem Lebensmittelmarkt an den unterschiedlichen Vorhabenstandorten zählen hier insbesondere die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi an den jeweiligen Polbereichen des Zentrums.
- Das Grundversorgungszentrum Eschendorf leidet bereits heute unter einer sehr ausgedehnten, bandförmigen städtebaulichen Struktur mit teilweise geringen Geschäftsdichten. Innerhalb der Polbereiche des Zentrums nehmen die Lebensmittelanbieter eine wichtige, stabilisierende Funktion als Frequenzbringer ein, von denen auch die umliegenden kleinteiligen Anbieter profitieren. Zudem sind sie wichtige Nahversorger für die bevölkerungsreichen umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Eschendorf-Nord.
- Um eine Gefährdung dieser Anbieter und somit des Standorts allgemein ausschließen zu können, sollen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen eine Quote von 7 % nicht überschreiten. Übertragen auf die zu Grunde liegenden Annahmen dürfte ein neuer Supermarkt an den einzelnen Vorhabenstandorten daher eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² nicht überschreiten. Die errechneten Umverteilungsquoten lägen in diesem Falle bei maximal 7 %, so dass eine relevante Beeinträchtigung der vorhandenen Wettbewerber und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbe- reich „Grundversorgungszentrum Eschendorf“ unwahrscheinlich sind.

Mögliche Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Basilika

- Für das Nahversorgungszentrum Basilika wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von – je nach Vorhabensvariante – bis zu maximal 8 % ermittelt. Als Wettbewerber zu einem Lebensmittelmarkt an den Vorhabenstandorten ist hier vor allem der Le-

bensmittelanbieter Penny zu zählen, der derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahversorgungszentrums darstellt.

- Das Nahversorgungszentrum Basilika weist bereits heute eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote auf. Innerhalb des Zentrums sorgt der Lebensmittelanbieter Penny für die notwendigen Besucherfrequenzen und nimmt eine wichtige, stabilisierende Funktion als Magnetbetrieb ein, von denen auch die umliegenden kleinteiligen Anbieter profitieren. Zudem fungiert er als wichtiger Nahversorger für das Wohnumfeld im Stadtteil Stadtberg.
- Um eine Gefährdung dieses Marktes und somit des Standorts Basilika ausschließen zu können, sollen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen eine Quote von 7 % nicht überschreiten. Übertragen auf die zu Grunde liegenden Annahmen dürfte ein neuer Supermarkt an den einzelnen Vorhabenstandorten daher eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² nicht überschreiten. Die errechneten Umverteilungsquoten lägen in diesem Falle bei etwa 7 %, so dass eine relevante Beeinträchtigung des Lebensmittelmarktes im Zentrum Basilika und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Basilika“ unwahrscheinlich sind.

Mögliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in integrierten Streulagen

- Bezüglich der Anbieter an solitären Standorten an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden unter anderem für die Lebensmittelmärkte entlang der Osnabrücker Straße Umsatzumverteilungsquoten in einer möglicherweise kritischen Größenordnung von mehr als 7 % errechnet. Dies resultiert vor allem daraus, dass die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte (neben den Angeboten in den Zentren) derzeit für einen Großteil der im Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandorts liegenden Bevölkerung die nächstgelegenen, auch mit dem PKW gut erreichbaren Anbieter darstellen und dementsprechend für die Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern eine bedeutende Rolle spielen.
- Eine mögliche räumliche Angebotsverschiebung an einen der Vorhabenstandorte wäre jedoch nicht automatisch mit negativen städtebaulichen Folgewirkungen gleichzusetzen, da eine bestehende räumliche Versorgungslücke um die diskutierten Vorhabenstandorte in Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf geschlossen werden könnte, während entlang der Osnabrücker Straße noch immer eine gute wohnortnahe Grundversorgung durch andere Standorte / Märkte gewährleistet werden würde, die hier in sehr hoher Dichte vorhanden sind. Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wären hier somit als rein marktwirtschaftlicher Wettbewerb einzuordnen, aus dem nicht zwingend städtebaulichen Folgewirkungen resultieren würden. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die Siedlungsbereiche um die Osnabrücker Straße eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte aufweisen, als der Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf und die hier verorteten Märkte wichtige, auch fußläufig gut erreichbare Nahversorger darstellen.
- Um daher diese bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Stadtberg und Eschendorf-Nord nicht zu beeinträchtigen, wäre die Einhaltung einer Verkaufsflächengröße von maximal 1.000 m² für einen Supermarkt zu empfehlen. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten würden eine Quote von 7 % nicht übersteigen, so dass mögliche Betriebsaufgaben sehr unwahrscheinlich wären.

- Hinsichtlich der ermittelten Umverteilungsquoten am Standort Südesch (bestehender Netto-Markt) wäre im Sinne der wohnortnahen Grundversorgung für die Bevölkerung abzuwägen, ob im Falle der Neuansiedlung eines Supermarktes diese Angebotsverschiebung durch Verdrängungseffekte zu einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf führen würde. Zwar liegen die Vorhabenstandorte 1 und 2 vergleichsweise zentral in diesem bislang unterversorgten Stadtbereich, insbesondere der Standort 2 wäre jedoch für deutlich weniger Bewohner fußläufig gut zu erreichen, als der bestehende Standort an der Elter Straße in Südesch. Insofern wäre mehr eine qualitative Verbesserung des Angebots (durch einen größeren und modernen Lebensmittelmarkt mit breiterem Sortiment) zu erwarten, als eine räumliche Verbesserung der Angebots-situation. Der Standort 1 hingegen wäre für mindestens ebenso viele Bewohner (auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich der General-Wever-Kaserne) auch fußläufig gut zu erreichen.
- Auch in Bezug auf das Grundversorgungsangebot in Elte (insbesondere dem neuen Dorflanden) wären bei der Neuansiedlung eines Supermarktes an den Vorhabenstandorten 3 oder 4 spürbare Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die abzuwägen sind. Die ohnehin geringe Rentabilität der kleinteiligen Anbieter in Elte würde durch die ermittelten Umsatzverluste noch weiter sinken, so dass Betriebsaufgaben hier nicht auszuschließen wären. Insofern würde eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Gellendorf dem wahrscheinlichen Angebotsverlust in Elte gegenüberstehen.

7 Fazit und Empfehlung

Die Stadt Rheine strebt, wie im Masterplan Einzelhandel und im vertiefenden Nahversorgungskonzept der Stadt ausführlich dargelegt, eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet durch zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche und einem funktionsfähigen Netz von Nahversorgungsstandorten an. Die untersuchungsrelevante Marktanalyse (vgl. Kap. 4) zeigt diesbezüglich für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf aktuell ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Standorte und Entwicklungsoptionen zur Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelangeboten untersucht worden.

Unter Berücksichtigung sowohl der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine, den landesplanerischen Regelungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) sowie den bundesrechtlichen Vorschriften des § 11 (3) Baunutzungsverordnung wäre die Neuansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung bis zu rund 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 1 (General-Wever-Kaserne) und eingeschränkt auch am Standort 2 (Sandhövelstraße) ebenso möglich, wie die Verlagerung (und Erweiterung auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) des bestehenden Netto-Marktes vom Standort Elter Straße an einen dieser Vorhabenstandorte. Ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen eines neuen Lebensmittelmarktes an diesen Vorhabenstandorten durch Umlenkung von Kaufkraftströmen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Versorgungsstrukturen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist in der vorhabenbezogenen Einzelfallbetrachtung (ohne Berücksichtigung möglicher Summenwirkung mit potenziellen anderen Vorhaben) erst ab einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (d. h. inkl. Neben- und Randsortimente) von mehr als 1.000 m² zu erwarten. Beide Varianten (Verlagerung Netto mit Erweiterung auf bis zu maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche sowie die Neuansiedlung eines Supermarkts mit 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche) würden an diesen Standorten die Funktion eines Nahversorgers für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf wahrnehmen können, so dass sie ebenfalls kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) wären.

Der Vorhabenstandort 3 (Elter Straße / Spiekstraße) käme aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage im südlichen Bereich Gellendorf hingegen nicht als potenzieller Nahversorgungsstandort in Frage und wäre weder mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, noch mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar.

Der Vorhabenstandort 4 (Elter Straße / Graf-von-Stauffenberg-Straße) käme zwar grundsätzlich als Nahversorgungsstandort für den Stadtbereich Gellendorf in Frage, aufgrund der hier zu Grunde zu legenden Versorgungsfunktion sowie der möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Grundversorgungsstandorte wären hier gemäß LEP NRW sowie auch der

Baunutzungsverordnung jedoch keine großflächigen Nahversorgungsbetriebe möglich. Zudem erscheint der Zuschnitt der in Rede stehenden Fläche auch nicht für die Errichtung solcher Betriebseinheiten geeignet.

Aus gutachterlicher Sicht scheint am ehesten der Standort 1 (General-Wever-Kaserne) geeignet, zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Rheine beizutragen. Unter den untersuchten Standorten weist dieser hinsichtlich seiner (auch fußläufigen) Erreichbarkeit für möglichst viele Menschen die besten Voraussetzungen auf. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich der ehemaligen General-Wever-Kaserne zu berücksichtigen. Unter Einhaltung der o.g. Größenordnungen (Neuansiedlung Supermarkt bis maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche, Verlagerung Netto mit Erweiterung auf maximal 1.200 m²) kann ein Lebensmittelmarkt an diesem Vorhabenstandort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation in diesem Stadtbereich beitragen ohne bestehende Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Versorgungsstandorten zu gefährden. Ein solcher Markt stünde im Einklang mit der Versorgungsfunktion als ergänzender (solitärer) Nahversorgungsbetrieb und in einem ausgewogenen Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet.

Dies trifft größtenteils auch auf den Vorhabenstandort 2 (Sandhövelstraße) zu. Auch dieser liegt vergleichsweise zentral im Untersuchungsgebiet, wäre hingegen für deutlich weniger Menschen auch fußläufig gut zu erreichen, als der Vorhabenstandort 1 bzw. der bestehende Netto-Standort an der Elter Straße. Insofern wäre hier nur eingeschränkt eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation zu erwarten.

Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) im Zusammenhang mit dem Vorhaben wäre aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen. Auch diesbezüglich bietet der Standort 1 aufgrund der zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen die besten Voraussetzungen.