

# Geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf

---

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse  
(§ 11 (3) BauNVO)

Untersuchung im Auftrag der EWG Rheine

Stefan Kruse  
Jana Fieseler-Smolana



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

Juni 2018

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation.....</b>	<b>16</b>
4.1	Definition des Untersuchungsraumes .....	16
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation .....	18
4.3	Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	19
<b>5</b>	<b>Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens.....</b>	<b>23</b>
5.1	Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen.....	23
5.2	Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung eines potentiellen Lebensmitteldiscounters.....	27
5.3	Mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für die reduzierte Verkaufsflächendimensionierung .....	28
<b>6</b>	<b>Kompatibilität der Vorhabenvarianten mit übergeordneten Planungen .....</b>	<b>32</b>
6.1	Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine .....	32
6.2	Landesplanerische Regelungen des LEP NRW .....	37
<b>7</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>41</b>



## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Seit längerem besteht der Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt als Nahversorger im Stadtteil Gellendorf. Vor diesem Hintergrund hat die EWG Rheine das Büro Junker + Kruse mit einer gutachterlichen Untersuchung beauftragt, die im Oktober 2015 vorgelegt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden vier Standorte als mögliche Entwicklungsfläche und verschiedene Vorhabenvarianten (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Verlagerung inkl. Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters) geprüft. Im Ergebnis wurde gutachterlicherseits eine maximale Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.000 m<sup>2</sup> und einen Netto-Lebensmitteldiscounter von 1.200 m<sup>2</sup> empfohlen. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, dass lediglich ein Standort zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsfunktion der Stadt Rheine beiträgt und für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geeignet ist. Für einen weiteren Standort trifft dies größtenteils zu, während die beiden anderen Standorte für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht geeignet sind.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen der Stadt Rheine konkretisiert. Die Standortwahl ist auf den Bereich Elter Straße / Schlehdornweg gefallen. Hierfür erfolgen gegenwärtig die Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplans Nr. 337 „Elter Straße / Schlehdornweg“ sowie die 34. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht neben der Ausweisung von WA-Flächen auch – auf Basis der Aussagen der o.g. gutachterlichen Stellungnahme – ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz bis max. 250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche vor.

Als Ergebnis der landesplanerischen Anfrage zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine bei der Bezirksregierung Münster ist eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich. Gründe hierfür sind geänderte Ausgangsbedingungen. Die Verlagerung des Netto-Marktes von der Elter Straße an den Vorhabenstandort ist nicht mehr aktuell. Gegenwärtig ist dennoch kein konkreter Betreiber bekannt, so dass als Maßstab für die Umsatzprognose des Vorhabens die maximal zu erzielenden Flächenproduktivitäten der jeweiligen Marktführer im Lebensmittelbereich sein müssen, sofern eine realistische Chance besteht, dass diese auch als Anbieter für diesen Standort in Frage kommen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ohne Konkretisierung – Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter – vorsehen, müssen jeweils beide Varianten i.S. eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes in die Untersuchung eingestellt werden. Auch müssen die nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen auf eine aktuelle Datenbasis gestellt werden.

Ergänzend hierzu soll auch die Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP NRW (insbesondere Ausnahmeregelung 6.5-2) erneut analysiert und bewertet werden.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausge-

löst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben je nach Variante – Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter – voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens je nach Variante – Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter – verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens je nach Variante mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW gegeben?

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Zunächst erfolgt in **Kapitel 3** eine Beschreibung des konkreten Planvorhabens, auf dessen Basis die Eingangsparameter der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse definiert werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes, die in **Kapitel 4** erörtert werden. In **Kapitel 5** werden die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Anschließend erfolgt in **Kapitel 6** die Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017<sup>1</sup>. **Kapitel 7** bildet schließlich das Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens.

### Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Stadt Rheine auf **Erhebungsdaten** aus der Erarbeitung des **Masterplans** Einzelhandel zurückgegriffen werden. Im Rahmen dieser im Jahr **2011** durchgeführten Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des Rheiner Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des Einzelhandels. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben<sup>2</sup>.

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

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

Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit differenzierte Daten aller im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden untersuchungsrelevanten Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor. Weiterführende Erläuterungen hinsicht-

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 08. Februar 2017

<sup>2</sup> Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

lich der Definition von Sortimenten, Warengruppen, Lagekriterien und dem Begriff der Verkaufsfläche sind dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine zu entnehmen.

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

### **Nachfrageseitige Datenbasis**

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

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IfH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

### **Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen**

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (wohnnahen) Grundversorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>3</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher wer-

---

<sup>3</sup> 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.

den in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zu einander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des jeweiligen geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimentsgruppen.

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

### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

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

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

Neben der Ermittlung von quantitativen Grundlagen ist demnach auch eine **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der perspektivisch betroffenen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine existiert diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Rheine, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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 Versor-

---

<sup>4</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>5</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

gungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>6</sup>

Als Ergebnis werden die Vorhabenvarianten insbesondere im Hinblick auf ihr Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

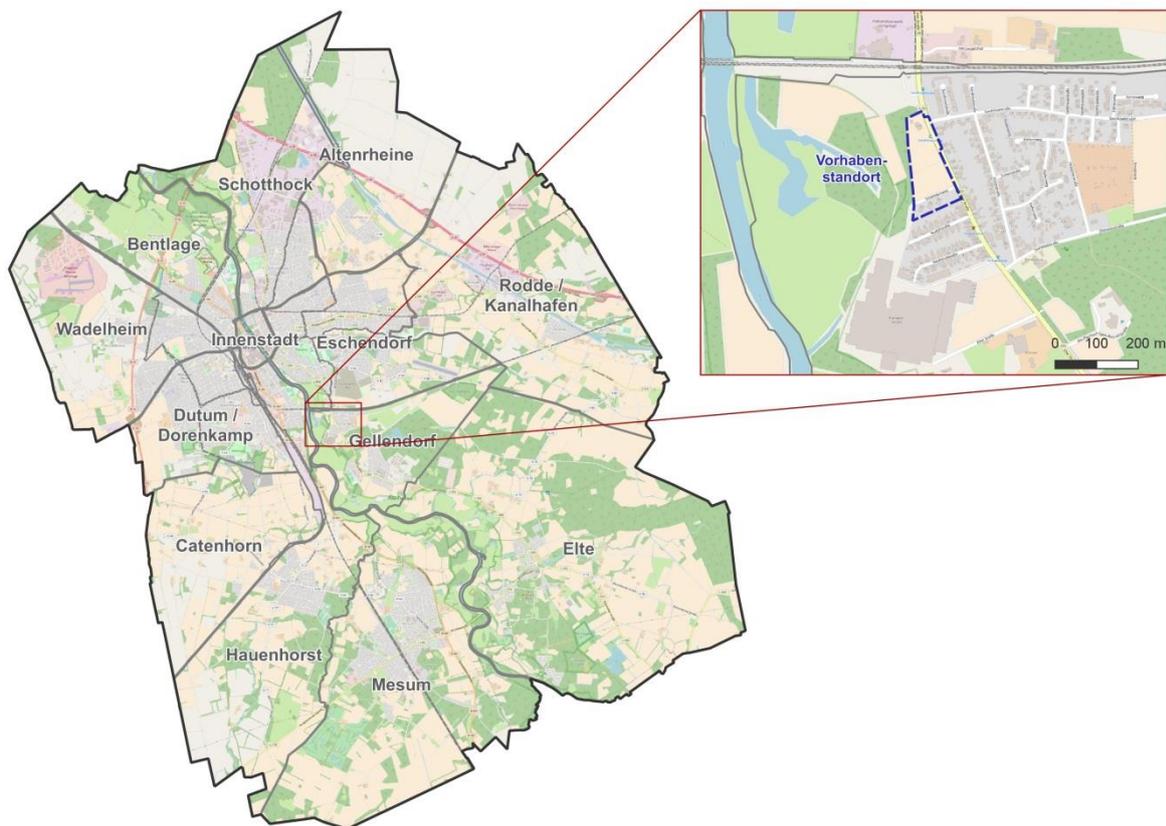
---

<sup>6</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### 3 Beschreibung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Gellendorf westlich der Elter Straße (s. Karte 1). 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 Sandhölstraße. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist der Lebensmitteldiscounter Netto an der Elter Straße in etwa 1 km Entfernung (nördlich). Gemäß Regionalplan Münsterland liegt der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)<sup>7</sup>.

**Karte 1: Lage des geplanten Standortes**



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

<sup>7</sup> Regionalplan Münsterland, aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014

## Beschreibung des Planvorhabens

Geplant ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Ein konkreter Betreiber oder eine Betriebsform (Discounter oder Vollsortimenter) stehen bislang nicht abschließend fest. Der gutachterlichen Untersuchung werden daher hinsichtlich der Betriebsform (Vollsortimenter bzw. Discounter) und unter Berücksichtigung der Größenordnungen der gutachterlichen Untersuchung aus dem Jahr 2015 folgende Vorhabenvarianten zu Grunde gelegt:

- Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Es ist davon auszugehen, dass von der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens rund 80 %, d.h. rund **1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, 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 Hauptwarengruppe **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) Warengruppen nur eine deutlich nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung. Entsprechend werden diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hier ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

## Umsatzprognose des Planvorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Vorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung<sup>8</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens zugrun-

<sup>8</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

de zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn der künftige Betreiber bekannt ist. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Maßstab müssen dabei die maximal zu erzielenden Flächenproduktivitäten der jeweiligen Marktführer sein.

Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist zudem zu berücksichtigen, dass das einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen leicht unterdurchschnittlich ausfällt (Stadt Rheine: 95,2), was sich wiederum auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten mindernd auswirkt.

Die hierzu vorliegenden Quellen weisen für **Lebensmittelvollsortimenter**<sup>9</sup> eine durchschnittliche Flächenproduktivität mit einem Spektrum zwischen 3.800 Euro je m<sup>2</sup> bis zu 4.500<sup>10</sup> Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. In der Gesamtschau erscheint – unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten – für einen Vollsortimenter der veranschlagten Größenordnungen von rund 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eine maximale Flächenproduktivität von rund 4.400 Euro / m<sup>2</sup> realitätsnah.

Auch die unterschiedlichen **Lebensmitteldiscounter** weisen hinsichtlich ihrer jeweiligen Flächenproduktivität ein sehr breites Spektrum zwischen rund 3.300 und 7.400 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf<sup>11</sup>. Da bislang kein konkreter Betreiber feststeht, wird eine maximale Flächenproduktivität von rund 7.200 Euro / m<sup>2</sup> ausgewiesen, die – ebenfalls unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten – als maximale Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter an dem Vorhabenstandort angesetzt werden kann<sup>12</sup>.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen und geschätzten Umsätze zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen).

---

<sup>9</sup> Supermärkte zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>10</sup> Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2017/2018, Entwicklung der Standortzahl und Flächenproduktivität von Lebensmitteleinzelhändlern in 2016; S. 38

<sup>11</sup> ebenda

<sup>12</sup> ebenda

**Tabelle 1: Mögliche untersuchungsrelevante Soll-Umsätze der Vorhabenvarianten**

	Lebensmittel- discounter	Lebensmittel- vollsortimenter
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )		1.200
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )		1.000
Flächenproduktivität Nahrungs- und Genussmittel (in Euro / m <sup>2</sup> )	7.200	4.400
<b>prognostizierter Umsatz Nahrungs- und Genussmittel</b> (in Mio. Euro)	<b>7,2</b>	<b>4,4</b>

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

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

## **4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation**

---

### **4.1 Definition des Untersuchungsraumes**

---

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

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

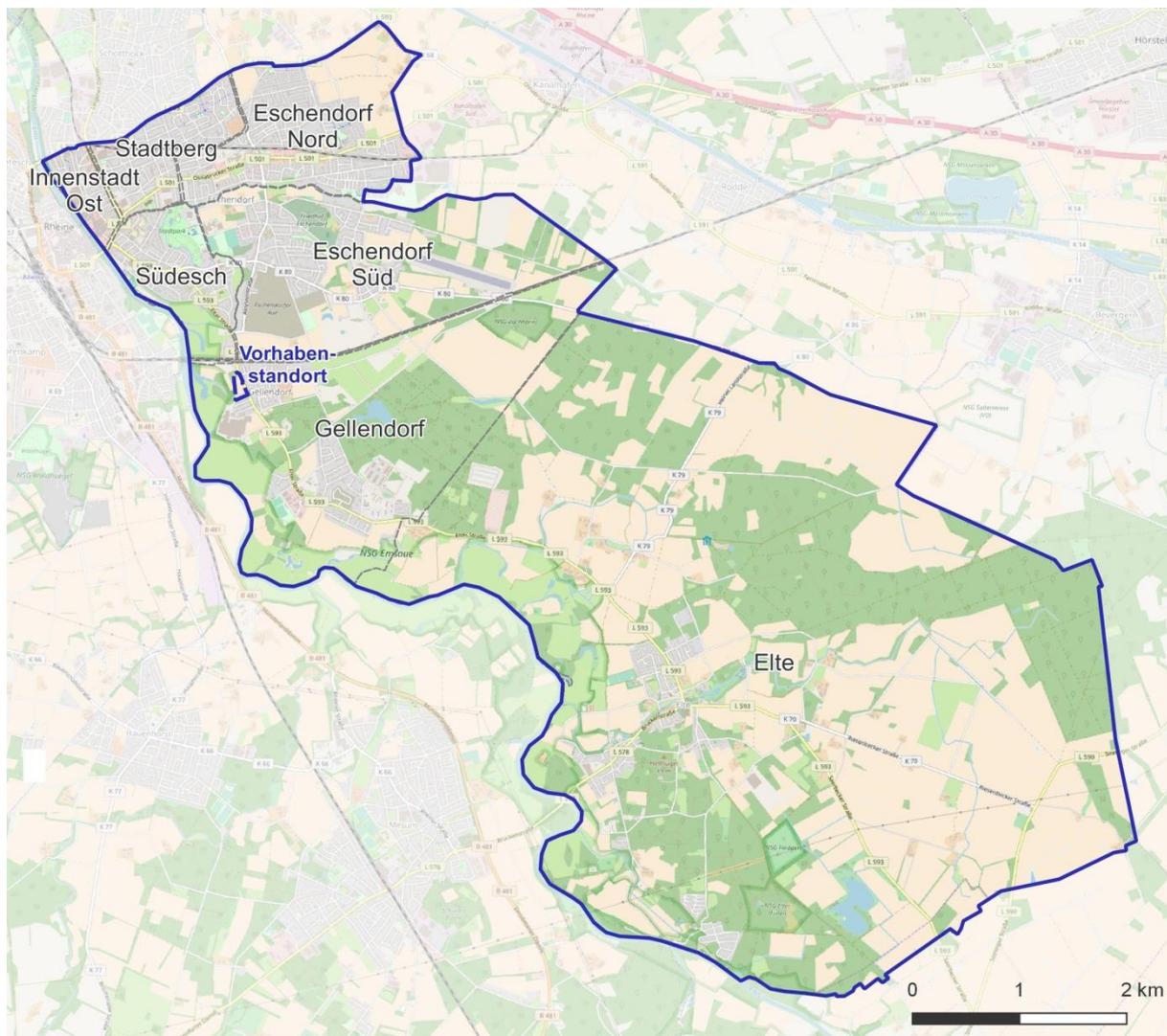
Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe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

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, in einer solitären Lage im Stadtteil 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 des Standortes begrenzt. In Richtung Norden steht der Vorhabenstandort 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 Stadtteil 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 des Vorhabenstandortes 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, Stadt-

berg und Innenstadt-Ost im Norden und dem Ortsteil Elte im Süden beschränken (s. Karte 2). 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: © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

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 den Vorhabenstandort 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 der potenziellen Größenordnung 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 9.350 Einwohner, davon etwa 3.350 in Südesch, 3.650 in Eschendorf-Süd und 2.350 in Gellendorf. Weitere rund 2.150 Einwohner leben im südlich angrenzenden Elte. Die größte Siedlungsdichte innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht in den Stadtteilen Eschendorf-Nord (rd. 7.450 Einwohner) und Stadtberg (rd. 3.550 Einwohner).<sup>13</sup> Aus diesen Siedlungsbereichen ist jedoch eine gute Erreichbarkeit der Angebote entlang der Osnabrü-

---

<sup>13</sup> Quelle: Stadt Rheine (Stichtag: 16.04.2018)

cker Straße gegeben, so dass die Einkaufsorientierung zum Vorhabenstandort hier sehr marginal ausfallen dürfte.

Für die Stadt Rheine wird aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von **95,2** (2017) ausgewiesen. Dieser Wert liegt somit knapp 5 % unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100). Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund 2.250 Euro<sup>14</sup>. Auf Basis der stadtteilbezogenen Einwohnerzahlen lässt sich für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd und Gellendorf ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von insgesamt **21,2 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermitteln.

Der Vorhabenstandort liegt zentral innerhalb des Stadtbereichs Südesch, Eschendorf-Süd / Gellendorf und ist aus diesen Stadtteilen etwa gleich gut zu erreichen. Das potenzielle Versorgungsgebiet des Vorhabens würde somit 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 **5.850 Einwohnern** mit einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von **13,3 Mio. Euro** definiert werden.

Innerhalb des Untersuchungsraums gibt es zudem aktuelle Wohngebietsentwicklungen, die mittel- bis langfristig zu weiterem sortimentspezifischem Kaufkraftpotenzial führen werden. Am Vorhabenstandort selbst sollen ca. 60 Wohneinheiten entstehen und weitere ca. 40 Wohneinheiten in rund 500 m Entfernung (Luftlinie) im Bereich Dionysiusstraße / Heidackerstraße. Ferner wird ein Wohngebiet mit ca. 750 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen General-Wever-Kaserne in rund 700 m Entfernung (Luftlinie) vom Vorhabenstandort geplant.<sup>15</sup> Infolge der Realisierung der geplanten Wohneinheiten würde innerhalb des funktionalen Versorgungsgebiets ein **zusätzliches Einwohnerpotenzial** von mehr als **1.900 Einwohnern**<sup>16</sup> zur Verfügung stehen, welche ein **zusätzliches sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial** von mehr als **4 Mio. Euro** generieren würden.

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

### 4.3 Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum

---

Ein Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte zentrale Versorgungsbe-

---

<sup>14</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk

<sup>15</sup> Angaben gemäß Stadt Rheine (Stand: 04 / 2018)

<sup>16</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Rheine liegt gemäß IT.NRW bei 2,3 Personen.

reiche 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 definierten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) bestehen gegenwärtig **42 Einzelhandelsbetriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment auf einer sortimentspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt mehr als **12.000 m<sup>2</sup>** 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 rund **47 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 weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Umsatz von rund 3,5 Mio. Euro beschränkt. Bei rund 3.350 Einwohnern im Stadtteil ergibt sich entsprechend eine sehr niedrige Verkaufsflächenausstattung von lediglich **0,22 m<sup>2</sup> pro Einwohner**. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35-0,40 m<sup>2</sup> 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 weniger als 200 m<sup>2</sup> 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.

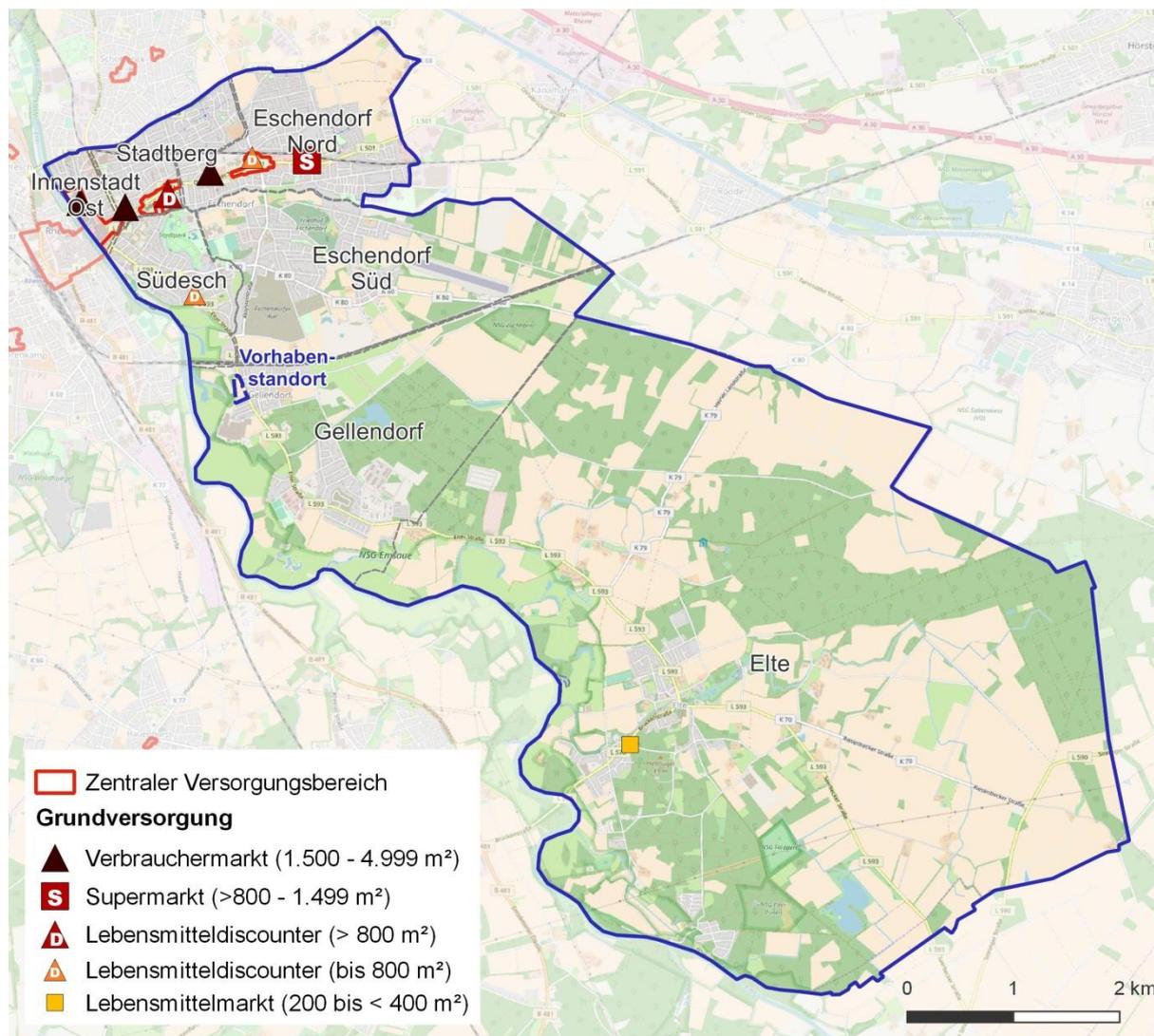
- In **Elte** bieten vor allem ein Bäcker und ein Dorfladen ein Grundangebot an Lebensmitteln für die Bevölkerung an. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenvolumen beläuft sich auf etwas mehr als 200 m<sup>2</sup>.
- Das quantitativ umfangreichste Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des definierten Untersuchungsraumes besteht mit 13 Hauptsortimentsanbietern und einer Fläche

von rund 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktuell im Stadtteil **Eschendorf-Nord**. In dem in diesem Stadtteil lokalisiertem zentralen Versorgungsbereich *Grundversorgungszentrum Eschendorf* führen vier Einzelhandelsbetriebe auf etwas weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Größter Anbieter in dem zentralen Versorgungsbereich ist der Aldi-Markt gegenüber dem Gesundheitszentrum. Größte Anbieter im gesamten Stadtteil sind dagegen der K+K-Markt an der Sonnenstraße im westlichen Bereich und der östliche gelegene Rewe-Markt an der Osnabrücker Straße. 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 13,8 Mio. Euro entfällt knapp 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 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. 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 bzw. im Nahversorgungskonzept als Nahversorgungszentrum eingestufteten Angebotsstandorts beträgt aktuell knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Größter Anbieter ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter, der durch mehrere kleinteilige Anbieter ergänzt wird.
- 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 3.500 m<sup>2</sup> bei einem Umsatzvolumen von rund 11,7 Mio. Euro.

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

Karte 3: Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation



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

## 5 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Im Folgenden soll geprüft werden, ob von dem Planvorhaben städtebaulich und / oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ausgehen.

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

Diese sind jedoch nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung des Planvorhabens vor allem die konkreten städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, d. h. für den Untersuchungsraum und speziell den dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, näher zu betrachten. In einem **zweiten Schritt** wird daher ggf. geprüft, ob anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in **städttebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** zu erwarten ist (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

### 5.1 Potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Es ist zunächst davon auszugehen, dass durch die Realisierung des geplanten Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort 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 liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung<sup>17</sup> ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen 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

<sup>17</sup> 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

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. Kapitel 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 Stadtteilen führen werden. Entsprechend umfasst die Abgrenzung des Untersuchungsraumes (vgl. Kapitel 4.1) auch die angrenzenden Stadtteile Elte, Eschendorf-Nord, Stadtberg und Innenstadt-Ost.
- Innerhalb des Stadtbereichs Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf liegt derzeit eine vergleichsweise niedrige Zentralitätskennziffer von etwa 0,19 vor. Das bedeutet, dass knapp 80 % der sortimentspezifischen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtbereichs abfließt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass aufgrund des durch die Vorhabenrealisierung verbesserten und attraktiveren Angebotes ein großer Anteil des errechneten Soll-Umsatzes vor allem auch durch den Rückgewinn derzeit bestehender Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Stadtbereichs Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf erwirtschaftet werden kann. In diesem Sinne wird für das Vorhaben – unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Gegebenheiten sowie der zukünftigen Wohngebietsentwicklungen – ein potenzieller **Kaufkraftrückgewinn** von rund 15 % der bislang abfließenden Kaufkraft zugrunde gelegt.
- Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmittelkauf und der erforderlichen realitätsnahen Worst Case-Betrachtung wird im Folgenden schließlich davon ausgegangen, dass der potenzielle Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des definierten Untersuchungsraumes **vollständig umverteilungswirksam** wird.

Die den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegten Werte tragen so den in der Angebotsanalyse dargelegten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4) Rechnung. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen gibt Tabelle 2.

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

	Lebensmittel- discounter	Lebensmittel- vollsortimenter
prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	7,2	4,4
- Kaufkraftrückgewinn (in Mio. Euro)		2,6
<b>= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)</b>	<b>4,6</b>	<b>1,8</b>

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

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

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

Standort	Lebensmitteldiscounter 1.200 m <sup>2</sup>		Lebensmittelvollsortimenter 1.200 m <sup>2</sup>	
	anteilig in %	absolut in Mio. €	anteilig in %	absolut in Mio. €
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>				
Innenstadt (östl. Teil)	11 %	0,1	4 %	0,4
Grundversorgungszentrum Eschendorf	11 %	0,5	4 %	0,2
Nahversorgungszentrum Basilika	11 %	0,4	4 % *	0,2
<b>städtebaulich integrierte Streulagen</b>				
Stadtteil Elte	*	*	*	*
Stadtteil Eschendorf-Nord	9 %	0,9	4 %	0,3
Stadtteil Eschendorf-Süd	*	*	*	*
Stadtteil Gellendorf	*	*	*	*
Stadtteil Innenstadt-Ost	11 %	0,2	*	*
Stadtteil Stadtberg	12 %	0,9	5 %	0,4
Stadtteil Südesch	15 %	0,5	6 %	0,2

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

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

### Lebensmittelvollsortimenter

- Im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem Spektrum von weniger als **0,1 Mio. Euro bis maximal 0,4 Mio. Euro** an einzelnen Standorten bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von 6 %**.
- Die ermittelten Werte fallen demnach moderat aus und liegen deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa ab 7 - 10%. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen im Zentrum sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten entfallen kann. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist nicht zu erwarten. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche wäre vor diesem Hintergrund mit den bundesrechtlichen Rahmenvorgaben des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kompatibel.

## Lebensmitteldiscounter

- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse im Falle der Ansiedlung eines Discounters monetäre **Umsatzumverteilungen**, die sich in einem **Spektrum** von weniger als **0,1 Mio.** bis zu maximal **1,0 Mio. Euro** an einzelnen Standorten bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen **Umverteilungsquoten** bis zu einem **Maximum von 15 %**.
- Die Lebensmittelangebote in **zentralen Versorgungsbereichen** wären von Umsatzumverteilungen betroffen, was sich in Umverteilungsquoten von bis zu 11 % der Bestandsumsätze der dort verorteten Betriebe äußert.
- Auch für die **städtebaulich integrierten Lagen** im Bereich Osnabrücker Straße lassen sich Umverteilungsquoten bis maximal 12 % prognostizieren. Die höchste Umverteilungsquote ergibt sich mit 15 % – aufgrund der räumlichen Nähe – für die städtebaulich integrierte Lage im Stadtteil Südesch (derzeitiger Standort Netto).
- Die ermittelten Werte erreichen somit in mehreren Fällen kritische Größenordnung von mehr als 10 %. Städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen – insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche – sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen können somit nicht ausgeschlossen werden, so dass zur Gewährleistung einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit eine Verkaufsflächenreduzierung notwendig ist (vgl. dazu nachfolgendes Kapitel 5.2).

## 5.2 Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung eines potentiellen Lebensmitteldiscounters

Für die ursprünglich untersuchte warengruppenspezifische Verkaufsflächendimensionierung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht auszuschließen. Daher wird eine Reduzierung der betrieblichen und warengruppenspezifischen Verkaufsfläche empfohlen, um zum einen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen zu minimieren und zum anderen negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- wie wohnortnahe Grundversorgung, ausschließen zu können.

Bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf rund 1.000 m<sup>2</sup>, wodurch eine warengruppenspezifischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 800 m<sup>2</sup> resultiert, ergeben sich die nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen:

**Tabelle 4: Mögliche Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum bei reduzierter Vorhabendimensionierung**

Standort	Lebensmitteldiscounter 1.000 m <sup>2</sup>	
	anteilig in %	absolut in Mio. €
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Innenstadt (östl. Teil)	8 %	0,7
Grundversorgungszentrum Eschendorf	7 %	0,3
Nahversorgungszentrum Basilika	7 %	0,3
<b>städtebaulich integrierte Streulagen</b>		
Stadtteil Elte	*	*
Stadtteil Eschendorf-Nord	6 %	0,6
Stadtteil Eschendorf-Süd	*	*
Stadtteil Gellendorf	*	*
Stadtteil Innenstadt-Ost	7 %	0,1
Stadtteil Stadtberg	8 %	0,6
Stadtteil Südesch	10 %	0,3

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

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

Infolge der Verkleinerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel reduzieren sich die Umsatzumverteilungen auf maximal 10 % (Südesch) bzw. auf regelmäßig zwischen 6 und 8 % an den untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten. Eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

### **5.3 Mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für die reduzierte Verkaufsflächendimensionierung**

Wie bereits im Rahmen der einleitenden Erläuterungen zur methodischen Vorgehensweise ausgeführt (vgl. Kapitel 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 Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

mehr stattfinden kann. Stattdessen muss die absatzwirtschaftliche wie städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens erst nach Berücksichtigung qualitativer und räumlicher Aspekte abgeschätzt werden.

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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>18</sup> 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**<sup>19</sup>.

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 substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>20</sup>

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                        |

<sup>18</sup> vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>19</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>20</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### **Mögliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

- Für die Innenstadt wurde im Falle der Ansiedlung eines Discounters mit einer reduzierten Größendimensionierung (1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) am Vorhabenstandort eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von 8 % ermittelt. Der bedeutendste Lebensmittelanbieter innerhalb des hier relevanten östlichen Teilbereichs der Innenstadt ist der Real-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 mittlerzentralen Einzugsbereichs bzw. dem dadurch induzierten Kundenaufkommen. Insgesamt scheint der Markt am Standort vergleichsweise stabil. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist demnach nicht zu erwarten.

### **Mögliche Auswirkungen im Grundversorgungszentrum Eschendorf**

- Für das Grundversorgungszentrum Eschendorf wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von 7 % ermittelt. Als Wettbewerber zu einem Lebensmitteldiscounter zählt hier insbesondere der Lebensmittelanbieter Aldi. Im Vergleich zu dem Gutachten aus dem Jahr 2015 wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zwischenzeitlich verändert, wodurch der Standort des östlich gelegenen Rewe-Marktes nicht mehr Bestandteil des Zentrums ist. Dies ist das Ergebnis der durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine (als zuständiger Fachausschuss) in der Sitzung am 28.10.2015 nach intensiver Diskussion beschlossenen Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Eschendorf.
- Der Discounter Aldi nimmt eine wichtige, stabilisierende Funktion als Frequenzbringer ein, von dem auch die umliegenden kleinteiligen Anbieter profitieren. Zudem erfüllt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die bevölkerungsreichen umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Eschendorf-Nord und verfügt über ausreichend Kaufkraftpotenzial im Nahbereich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht zu erwarten ist.

### **Mögliche Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Basilika**

- Für das Nahversorgungszentrum Basilika wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von 7 % ermittelt. Als Wettbewerber zu einem Lebensmittelmarkt an den

Vorhabenstandorten ist hier vor allem der Lebensmittelanbieter Penny zu zählen, der derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahversorgungszentrums darstellt.

- Innerhalb des Nahversorgungszentrums Basilika 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 unmittelbare Wohnumfeld im Stadtteil Stadtberg. Die errechnete Umverteilungsquote liegt bei 7 %, so dass eine relevante Beeinträchtigung des Lebensmittelmarktes im Zentrum Basilika und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Basilika“ auszuschließen sind.

#### **Mögliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in integrierten Streulagen**

- Bezüglich der Anbieter an solitären Standorten an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde für den Stadtteil **Stadtberg** eine Umsatzumverteilungsquote von rund 8 % errechnet. Als Wettbewerber zu einem Lebensmitteldiscounter zählt hier insbesondere der Verbrauchermarkt K+K an der Osnabrücker Straße. Dieser Markt wurde nach Abriss und Neubau im Jahr 2016 wiedereröffnet und stellt einen der größten und modernsten K+K-Märkte im Filialnetz des Unternehmens dar. Eine Betriebsaufgabe ist daher nicht zu erwarten.
- Hinsichtlich der ermittelten Umverteilungsquote von 10 % für den Stadtteil **Südesch** (bestehender Netto-Markt) wäre im Sinne der wohnortnahen Grundversorgung für die Bevölkerung abzuwägen, ob im Falle der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters diese Angebotsverschiebung durch Verdrängungseffekte zu einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf führen würde. Zwar liegt der Vorhabenstandort vergleichsweise zentral in dem bislang unterversorgten Stadtbereich, er wäre jedoch für 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 Angebotssituation.

## 6 Kompatibilität der Vorhabenvarianten mit übergeordneten Planungen

---

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine sowie den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist. Diese Kompatibilitätsprüfung wird im Folgenden für einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und für einen Lebensmitteldiscounter mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche durchgeführt, da für die in diesem Zusammenhang definierten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte (vgl. Kapitel 5).

### 6.1 Masterplan Einzelhandel bzw. Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine

---

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

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

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Masterplans Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes sind für das avisierte Ansiedlungsvorhaben relevant<sup>21</sup>:

- *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*

---

<sup>21</sup> vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 97 ff.

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

Wie eingangs erläutert, ist der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage, jedoch außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche lokalisiert. Einen Beitrag zu einem „*hierarchisch gestuften, aufgabenteiligen Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*“ kann das 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“), immobileren 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 wohnungsnah (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 Ansiedlungsregeln<sup>22</sup>, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für das hier in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben sind die Bestimmungen der Ansiedlungsregel über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**<sup>23</sup> 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.“*

<sup>22</sup> vgl. Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine, Dortmund, 2012: S. 146 ff. sowie Junker + Kruse, Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, Dortmund, 2015: S. 35 ff

<sup>23</sup> vgl. ebenda

(...)

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

- *überwiegend der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d. h. der voraussichtliche Soll-Umsatz des Betriebes eine realistische Kaufkraftabschöpfungsquote<sup>24</sup> der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet (in der Regel fußläufig erreichbares Wohnumfeld) nicht übersteigt),*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz) **und***
- *Neuansiedlungen außerhalb einer 600 m-Zone um die zentralen Versorgungsbereiche liegen und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

[...]

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

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „reine Nahversorgungsfunktion“ des 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 sortimentspezifischen 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-

---

<sup>24</sup> Als Faustregel kann ein Einzelanbieter - je nach lokaler Wettbewerbssituation - eine Kaufkraftabschöpfung von in der Regel rund 35 – 50 % erzielen.

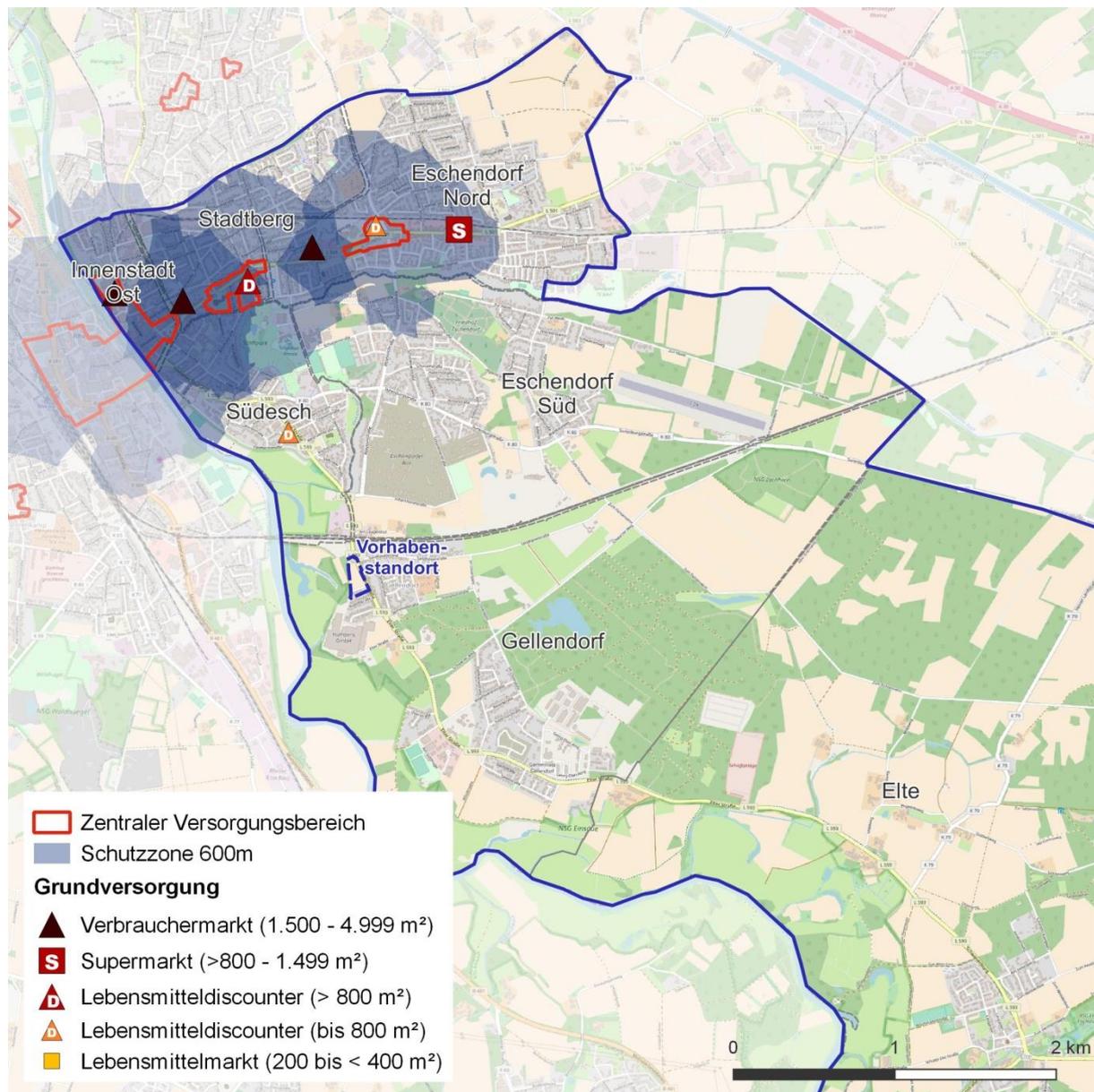
Süd / Gellendorf mit Ausnahme des Netto-Markts an der Elter Straße derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden und ein deutliches quantitatives, qualitatives und räumliches Angebotsdefizit an Lebensmitteln festzustellen. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind weiter nördlich an der Osnabrücker Straße zu finden. Ein neuer Lebensmittelmarkt an dem Vorhabenstandort wäre für die Bewohner der Siedlungsbereiche von Gellendorf, Südesch und / oder Eschendorf-Süd potenziell der nahegelegenste Lebensmittelmarkt. In Kapitel 4.2 wurde daher bereits das funktionale Versorgungsgebiet definiert. Für den Vorhabenstandort konnte ein Versorgungsgebiet mit einem Bevölkerungspotenzial von knapp 6.000 Personen und einer sortimentspezifischen Kaufkraft von etwa 13,3 Mio. Euro definiert werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsentwicklungen würde sich die sortimentspezifische Kaufkraft auf mehr als 17 Mio. Euro erhöhen.

Bei einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von rund 40 % (Status Quo: rund 5,3 Mio. Euro; nach Realisierung der Wohngebietsentwicklungen: rund 7 Mio. Euro) würde – ein Lebensmittelvollsortimenter in der maximalen avisierten Größenordnung von rund 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (vgl. Tabelle 1 auf S. 15) hier somit als Nahversorgungsbetrieb für dieses funktionale Versorgungsgebiet fungieren können.

Ein potenzieller Lebensmitteldiscounter in der reduzierten Größenordnung von rund 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche liegt im Status quo zwar leicht über dem Orientierungswert von 40 %, überschreitet diesen aber nicht wesentlich. Dies kann insbesondere mit Blick auf die zukünftigen Wohngebietsentwicklungen im Umfeld des Vorhabenstandortes (vgl. Kapitel 4.2) gerechtfertigt werden.

- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kapitel 3 erläutert – als **städtebaulich integriert** einzustufen. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist für diesen Standort demnach erfüllt.
- Das **Ansiedlungskriterium** der Lage außerhalb der 600 m - „Schutzzone“ (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. Der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabenstandortes weist jedoch keine Schnittmenge mit den Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche auf, daher ist diese Ansiedlungsvoraussetzung, wie in der nachfolgenden Karte 4 dargestellt, erfüllt.

**Karte 4: Entfernung des Vorhabenstandortes zu den „Schutzzone“ um zentrale Versorgungsbereiche (Isodistanzen) im Untersuchungsraum**



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

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Vorhabens (Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans sowie des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Rheine gegeben ist.

## 6.2 Landesplanerische Regelungen des LEP NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)<sup>25</sup> formuliert im **Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“** für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Festlegungen:

### **1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

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

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

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

*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 der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

### **3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

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

<sup>25</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten am 08. Februar 2017

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

1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland<sup>26</sup> als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
2. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche an der Osnabrücker Straße liegen jedoch mehr als 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 dem möglichen Vorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** laut Anlage 1, Kapitel 6.5 des LEP und Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine.
  - b. Der **Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente** (z. B. Haushaltswaren, wechselnde Aktionswaren) in dem geplanten Markt / Betriebstyp 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. Ein Lebensmittelmarkt an dem Vorhabenstandort ist potenziell in der Lage Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche zu übernehmen. Wie in Kapitel 3 dargestellt, wäre dieser Standort aus den angrenzenden Siedlungsbereichen fußläufig gut zu erreichen. Große Teile der umliegenden Siedlungsbereiche liegen innerhalb einer 600 m Fußwegdistanz zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist dieser Standort 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 würde für weite Teile der Bewohner innerhalb dieses Bereichs den nächstliegenden Lebensmittelmarkt darstellen.
  - d. Die **nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte** an der Osnabrücker Straße sowie in der östlichen Innenstadt liegen mehr als 2 km entfernt. Schnittmengen der 600 m – Wegedistanz um den Vorhabenstandort zu zentralen Versorgungsbereichen existieren nicht. Der Vorhabenstandort wäre demnach in der Lage, eine räumliche Versorgungslücke im Netz der wohnortnahen Grundversorgung in

---

<sup>26</sup> Regionalplan Münsterland, aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014

Rheine zu schließen. Zum **funktionalen Versorgungsgebiet** kann ein großer Teil der südlichen Siedlungsbereiche der Stadtteile Südesch und Eschendorf-Süd sowie der Stadtteil Gellendorf gezählt werden (vgl. Kapitel 4.2).

Über Bushaltestellen der Linie C6 ist der Vorhabenstandort 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. 5,8 Mio. Euro (für einen Lebensmitteldiscounter mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entspräche der sortimentspezifischen Kaufkraft<sup>27</sup> von rund 2.550 Einwohnern. Das Vorhaben erreicht eine Kaufkraftabschöpfung im funktionalen Versorgungsgebiet von 43 %. Es zeigt sich, dass ein potenzieller Lebensmitteldiscounter in der geplanten Größenordnung zwar leicht über dem Orientierungswert von 40 % liegt, diesen aber nicht wesentlich überschreitet. Dies kann insbesondere mit Blick auf die zukünftigen Wohngebietsentwicklungen im Umfeld des Vorhabenstandortes (vgl. Kapitel 4.2) gerechtfertigt werden. Im Falle der Planvariante mit dem geringsten Soll-Umsatz von rund 4,4 Mio. Euro (1.200 m<sup>2</sup> großer Lebensmittelvollsortimenter) liegt die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens bei rund 33 %. Das bedeutet, dass beide Varianten – Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche – an dem Vorhabenstandort rechnerisch in der Lage wären, ihren geschätzten Soll-Umsatz aus dem funktionalen Versorgungsgebiet (vgl. Kapitel 4.2) zu erwirtschaften, so dass diese überwiegend der Nahversorgung dienen würden.
- f. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum des Planvorhabens sind unter Berücksichtigung der als verträglich bewerteten Größenordnungen (Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) auszuschließen (vgl. Kapitel 5).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann die in Ziel 2 Satz 3 formulierte Ausnahmeregel des LEP NRW im Fall des Vorhabenstandortes für einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche als erfüllt betrachtet werden.

<sup>27</sup> Aktuell rund 2.250 Euro / Einwohner, vgl. Kapitel 4.2

3. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum des Planvorhabens ist unter Berücksichtigung der als verträglich bewerteten Größenordnungen (Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) auszuschließen (vgl. Kapitel 5).

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens an dem Vorhabenstandorte mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW unter Berücksichtigung der als verträglich bewerteten Größenordnungen (Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) gegeben ist.

## 7 Fazit

---

Die Stadt Rheine strebt, wie im Masterplan Einzelhandel und im vertiefenden Nahversorgungskonzept der Stadt ausführlich dargelegt, eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet durch zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche und einem funktionsfähigen Netz von Nahversorgungsstandorten an. 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.

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sind im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung mit einer vollständigen Umverteilung der prognostizierten Umsätze im Untersuchungsraum und unter Berücksichtigung eines potentiellen Kaufkraftrückgewinns die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage im Bereich Elter Straße / Schlehdornweg im Rheiner Stadtteil Gellendorf. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist der Netto-Markt an der Elter Straße in etwa 1 km Entfernung (nördlich) im Stadtteil Südesch.
- Da ein konkreter Betreiber oder eine Betriebsform (Discounter oder Vollsortimenter) nicht abschließend feststeht, wird bei den vorhabenbezogenen Annahmen zwischen der potentiellen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters unterschieden. In beiden Fällen ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel untersuchungsrelevant, die das Kernsortiment darstellt und auf die rund 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt.
- Im Hinblick auf das Vorhaben werden maximal zu erwartende, jedoch realitätsnahe Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Dabei generiert ein potentieller Lebensmitteldiscounter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen prognostizierten Umsatz von voraussichtlich 7,2 Mio. Euro und ein Lebensmittelvollsortimenter von rund 4,4 Mio. Euro.
- Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konnte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche nachgewiesen werden, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – u.a. auch vor dem Hintergrund des Rückgewinns bislang abfließender Kaufkraft sowie weiterem Einwohnerpotential durch zukünftige Wohngebietentwicklungen – keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ergeben sich erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen, so dass städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen – insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche – sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglich-

lichkeit wird gutachterlicherseits eine Verkaufsflächenreduzierung um 200 m<sup>2</sup> auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche empfohlen.

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche oder eines Lebensmitteldiscounters mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> an dem Vorhabenstandort ist sowohl mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, als auch mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar.
- Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) bis max. 250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Vorhaben wären aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen. Dabei sind Größenordnungen von maximal 50 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Betriebseinheit (zzgl. Sitzplatzbereiche) als unkritisch zu bewerten.