

**Verträglichkeitsanalyse  
für die Ansiedlung eines LIDL-Marktes an  
der Bielefelder Straße,  
Rheda-Wiedenbrück  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.A. Ulf Braun  
M.Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 11. Oktober 2018

**Im Auftrag von:**

ASSET IMMOBILIEN GmbH & Co. KG  
Hauptstraße 124  
33378 Rheda-Wiedenbrück

**Auftragnehmer**

**STADT+HANDEL**

Hörder Hafensstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iv
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>6</b>
3.1 Mikrostandort	6
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	7
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1 Makrostandort	9
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	10
4.3 Angebotsanalyse	12
4.4 Nachfrageanalyse	14
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	16
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	19
<b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>20</b>
5.1 Einzugsgebiet	20
5.2 Umsatzprognose	22
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>24</b>
6.1 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück 2017	24
6.1.1 Prüfung einer integrierten Lage (Prüfroutine 1)	26
6.1.2 Funktionsgerechte Dimensionierung (Prüfroutine 2)	26
6.1.3 Räumliche Nahversorgungsfunktion und Schutz zentraler Versorgungsbereiche (Prüfroutine 3)	30
6.1.4 Zusammenfassende Bewertung des Prüfschemas zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	33
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	33
6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück	35
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	39
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>42</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
„Rheda-Wiedenbrücker Liste“	I
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Literatur und sonstige Quellen	VIII

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Rheda-Wiedenbrück ist die Ansiedlung eines LIDL-Marktes mit 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem „Thiel-Gelände“ an der Bielefelder Straße projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück<sup>1</sup> sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune.

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Rheda-Wiedenbrück 2017.

### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den LEP NRW 2017 (insb. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück (Stadt + Handel 2017). Im Folgenden als **EHK Rheda-Wiedenbrück 2017** benannt.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015 die Einzelhandelsbestandsdaten aktualisiert. Stadt + Handel hat im August 2018 eine Aktualisierung der Verkaufsflächen durchgeführt. Die Überprüfung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Vollerhebung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und im Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“, vgl. Stadt + Handel 2017, S. 116) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Aufgrund des gewissen zeitlichen Versatzes (hinsichtlich Bezugsjahr und Zeitpunkt der Datenerhebung) und der daraus resultierenden Unterschiede – insbesondere hinsichtlich der zugrunde gelegten Einwohnerzahlen und Kaufkraftdaten – sind einzelne Abweichungen zu den Angaben im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 möglich.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>2</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

---

<sup>2</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem EHK Rheda-Wiedenbrück 2017.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie auf von der Stadt Rheda-Wiedenbrück und IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>3</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;

---

<sup>3</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2018 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2016) eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>4</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>4</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

## 3 Beschreibung Planvorhaben

In Rheda-Wiedenbrück ist die Ansiedlung eines LIDL-Marktes mit 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem „Thiel-Gelände“ an der Bielefelder Straße projektiert.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem „Thiel-Gelände“ an der Bielefelder Straße im Stadtteil Wiedenbrück und damit gem. EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 im Bereich des Nahversorgungsstandortes Bielefelder Straße/Ostring. In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung schließt Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Vorhabenstandort an. Östlich des Vorhabenstandortes grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Abbildung 1: Vorhabenstandort – unmittelbares Wettbewerbsumfeld (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Eigene Bestandserhebung 08/2018; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Bielefelder Straße gegeben. Über diese besteht Anbindung in das Innenstadtzentrum Wiedenbrück und an die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Bielefelder Straße stellt einen wichtigen Hauptverkehrszug in Nord-Süd-Richtung und die Anbindung an die Bundesstraße B 64 und die Bundesautobahn A 2 dar. Der Vorhabenstandort ist zudem über verschiedene Nebenstraßen für die umliegenden Wohnbereiche erreichbar. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über zwei Bushaltestellen (nördlich und südlich des Planvorhabens), welche sich in rd. 150 - 200 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort befinden. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadtzentrum Wiedenbrück in rd. 650 m fußläufiger Entfernung (nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs).

Rund 150 m östlich des Vorhabenstandorts befindet sich der nächstgelegene Lebensmittel-discounter (Netto-Markt) und rund 250 m nordöstlich der nächstgelegene Lebensmittel-vollsortimenter (Combi-Markt), die zusammen einen wichtigen gemeinsamen Nahversorgungsstandort im Stadtteil Wiedenbrück darstellen.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei LIDL handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“. Softdiscounter (LIDL, Penny) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Artikelanzahl (1.300 - 1.700) von Hard-Discountern (ALDI, Norma), welche ein Sortiment von 700 - 900 Artikeln führen. Davon abzugrenzen sind Hybrid-Discounter (Netto), welche von ihrer Ausrichtung zwischen Softdiscountern und Supermärkten angesiedelt sind, sie führen eine durchschnittliche Artikelanzahl von 3.000 - 3.500 Artikeln.<sup>5</sup>

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

---

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.handelsverband-nrw.de/wp-content/uploads/2013/11/3-LEHNERDT-BBE-Vortrag-NRW-Nahversorgungstag2.pdf>.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in %*	VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	78	1.080
Drogeriewaren <sup>6</sup>	9	120
sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	1	10
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	12	165
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.375</b>

Quelle: Verkaufsfläche und Verkaufsfächenaufteilung: Angaben des Vorhabenträgers;  
\* Werte gerundet.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird 1.080 m<sup>2</sup> betragen. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> projiziert. Die sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden mit 10 m<sup>2</sup> VKF projiziert und umfassen die Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie (Schnitt-)Blumen gemäß „Rheda-Wiedebrücker Liste“ (s. Anhang, S. III).

Die geplante Verkaufsfläche der sonstigen Sortimente beträgt 165 m<sup>2</sup>. Dabei werden die zentrenrelevanten Sortimente (s. Anhang, S. I - III) max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen (max. 137,5 m<sup>2</sup>) und je Sortiment eine Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Ableitung auf Basis eines üblichen Verkaufsflächen-Schlüssel des Betreibers LIDL). Ergänzend umfassen die sonstigen Sortimente auch nicht zentrenrelevante Sortimente (s. Anhang, S. IV - V) auf mind. 27,5 m<sup>2</sup> VKF.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der LIDL-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften und (Schnitt-)Blumen) verfügt. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei max. 10 %.

<sup>6</sup> Das Sortiment **Drogeriewaren** umfasst die Sortimente Drogerie/Parfümerie/Kosmetik gemäß „Rheda-Wiedebrücker Liste“.

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Die als Mittelzentrum klassifizierte Doppelstadt Rheda-Wiedenbrück liegt südwestlich des Teutoburger Waldes im Kreis Gütersloh in Nordrhein-Westfalen. In der Umgebung der Stadt befinden sich mehrere Grundzentren (u.a. Langenberg, Herzebrock-Clarholz) und weitere kleinere Mittelzentren (z.B. Oelde, Rietberg). Gütersloh in rd. 10 km Entfernung ist das nächst größere Mittelzentrum. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die rd. 45 km südöstlich von Rheda-Wiedenbrück gelegene Stadt Paderborn sowie die in rd. 30 km nordöstlich lokalisierte Stadt Bielefeld. Rheda-Wiedenbrück befindet sich folglich in einem überwiegend ländlich geprägten, jedoch siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum mit starken Wettbewerbsstandorten.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Rheda-Wiedenbrück



Die Stadt Rheda-Wiedenbrück setzt sich aus fünf Stadtteilen zusammen, wobei die beiden Kernstadtteile der Doppelstadt mit Abstand die höchste Bevölkerung aufweisen (Rheda 22.563 Einwohner und Wiedenbrück 21.395 Einwohner<sup>7</sup>).

In der folgenden Tabelle sind die Stadtteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen sowie prozentualen Einwohneranteile aufgelistet.

**Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Rheda-Wiedenbrück**

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in % *
Rheda	22.563	46,5
Wiedenbrück	21.395	44,1
Batenhorst	1.554	3,2
Lintel	1.535	3,2
St. Vit	1.479	3,0
<b>Gesamt</b>	<b>48.526</b>	<b>100</b>

Quelle: Rheda-Wiedenbrück - Einwohnerzahlen der Stadtteile mit Hauptwohnsitzen (Stand: 01.01.2017);

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück wird für Ende 2022 gemäß IT.NRW eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,7 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl (31.12.2016) prognostiziert<sup>8</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebsarten des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise

<sup>7</sup> Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück: Einwohnerzahlen der Stadtteile mit Hauptwohnsitzen (Stand: 01.01.2017).

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2017 (zum: 01.01.2023).



der Stadt und in den Nachbarkommunen sowie der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB IZ Rheda und ZVB IZ Wiedenbrück) sowie sechs Nahversorgungsstandorte verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Es sind Planungen in der Diskussion (u.a. im Bereich Kolpingstr. und im Bereich Nahversorgungsstandort Hauptstr./Westring), die jedoch noch keinen hinreichenden Konkretisierungsgrad hinsichtlich des konkreten Umfangs und des Realisierungszeitpunktes erreicht haben, um sie im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse berücksichtigen zu können.

### relevante Angebotsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück

In Rheda-Wiedenbrück sind fünf Lebensmitteldiscounter, fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. zweier ethnischer Supermärkte) und zwei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemärkte (ohne separate Getränkemärkte des HIT), einen Biomarkt und den Tönnies-Werksverkauf arrondiert.

Insgesamt befindet sich einer der 18 strukturprägenden Anbieter (mind. 300 m<sup>2</sup> sortimentspezifische VKF)<sup>10</sup> innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wodurch ein relativ hohes Gewicht der sonstigen Lagen festzustellen ist.

In der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind mit Netto (2 x), ALDI Nord (2 x) und LIDL insgesamt fünf Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 780 m<sup>2</sup> auf.

---

<sup>10</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Mit K+K (2x), Combi und zwei ethnischen Supermärkten sind insgesamt fünf Lebensmittelsupermärkte in Rheda-Wiedenbrück verortet. Diese Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 450 m<sup>2</sup> bis 1.700 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Verbrauchermärkte Hit und Kaufland weisen Gesamtverkaufsflächen von deutlich mehr als 3.000 m<sup>2</sup> auf, wodurch diese ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot offerieren. Das Angebot wird durch einen Bio-Markt dennis und den Tönnies-Werksverkauf arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>11</sup>.

Aktuell ist in Rheda-Wiedenbrück ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht in der Kommune mit 22 % (LM-Discount) zu 78 % (LM-Vollsortiment) im vollsortimentierten-Segment deutlich vom Bundesdurchschnitt ab<sup>12</sup>. Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte mit 28 % zu 72 % etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an (38 % bzw. 62 %).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>11</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80.

<sup>12</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

**Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Rheda-Wiedenbrück	IZ Rheda	4.200	24,3
	IZ Wiedenbrück	600	4,1
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg	6.200	33,5
	sonstige Lagen Rheda*	4.400	23,3
	sonstige Lagen Wiedenbrück**	5.800	29,8
<b>Gesamt***</b>		<b>21.300</b>	<b>114,9</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Stadtteil Nordrheda-Ems;

\*\* inkl. Stadtteile Batenhorst, Lintel und Sankt Vit;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Rheda-Wiedenbrück konzentriert sich vor allem auf die sonstigen Lagen und hier insbesondere auch auf den nicht integrierten Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg. Zusätzlich ist ein nennenswertes Angebotsgewicht im Innenstadtzentrum Rheda festzustellen, wengleich dieses aktuell deutlich hinter der Angebotssituation am Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg zurückbleibt.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IFH 2017) auf, d.h. sie liegt in etwa im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 115,7 Mio. Euro/Jahr.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Rheda-Wiedenbrück	48.526	115,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Stadt Rheda-Wiedenbrück 2017; Werte gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität<sup>13</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Rheda-Wiedenbrück beträgt aktuell rd. 99.

## Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung in Rheda-Wiedenbrück von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils;

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist für die Stadt Rheda-Wiedenbrück mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,7 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,6 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro auf rd. 122,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

---

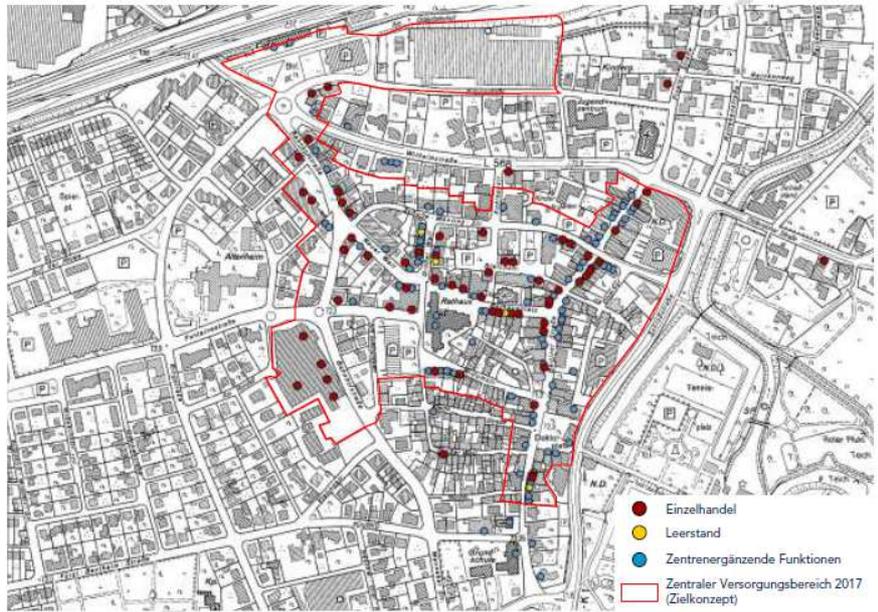
<sup>13</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

## **4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der in Rheda-Wiedenbrück gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

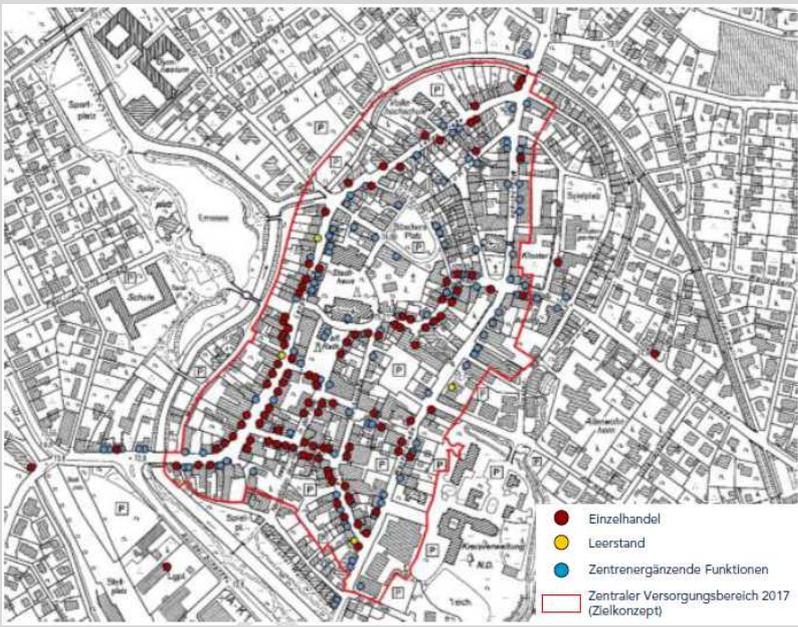
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Rheda

Innenstadtzentrum Rheda	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Rheda
Ausdehnung	Die Hauptlage des Zentrums bildet der Rathausplatz. Weiterhin dehnt sich das Zentrum entlang der Nebenlagen Berliner Straße, Bahnhofstraße, Neuer Wall, Schulte-Mönting-Straße, Widumstraße sowie Fontainestraße aus.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet.
rel. Magnetbetriebe	Kaufland
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L568 und L927 erreichbar. Er befindet sich nördlich der A2.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt Rheda sowie weitere Bushaltepunkte.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Berliner Straße und dem Rathausplatz organisiert.
Versorgungsfunktion	Überwiegend Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 (S+H 2017), S.89.</p>

Quelle: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 (S+H 2017), S.70ff.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Wiedenbrück

Innenstadtzentrum Wiedenbrück	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Wiedenbrück
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich in Wiedenbrück und erstreckt sich hauptsächlich innerhalb des Wallrings, der den ZVB nach Norden, Westen und Süden begrenzt. Östlich wird der ZVB durch die Münchstraße bzw. Wasserstraße begrenzt.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vor allem durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt.
Rel. Magnetbetriebe	keine
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die K1 bzw. K9 und die L791 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Bushaltepunkte am ZVB.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesetz entlang der Langen Straße sowie der Straße „Klingelbrink“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 (S+H 2017), S.70.</p>

Quelle: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 (S+H 2017), S.53ff.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der ab-  
satzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen,  
quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Rheda-Wiedenbrück aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen. Lediglich in den nordwestlichen Randlagen des Stadtteils Rheda und im Süden des Stadtteils Wiedenbrück ist eine fehlende fußläufige Versorgung mit strukturprägenden Angeboten festzustellen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring und ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut zu erreichen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW).
- In Rheda-Wiedenbrück sind fünf Lebensmitteldiscounter, fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. zweier ethnischer Supermärkte) und zwei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemärkte (ohne separate Getränkemärkte des HIT), einen Biomarkt und den Tönnies-Werksverkauf arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Rheda-Wiedenbrück beträgt aktuell rd. 100.
- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2022 mit einem durchschnittlichen Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 5,6 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro auf rd. 122,2 Mio. Euro zu rechnen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: einer der 18 strukturprägenden Wettbewerber in Rheda-Wiedenbrück ist in einem zentralen Versorgungsbereich verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter in Rheda-Wiedenbrück ergeben werden.

## 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

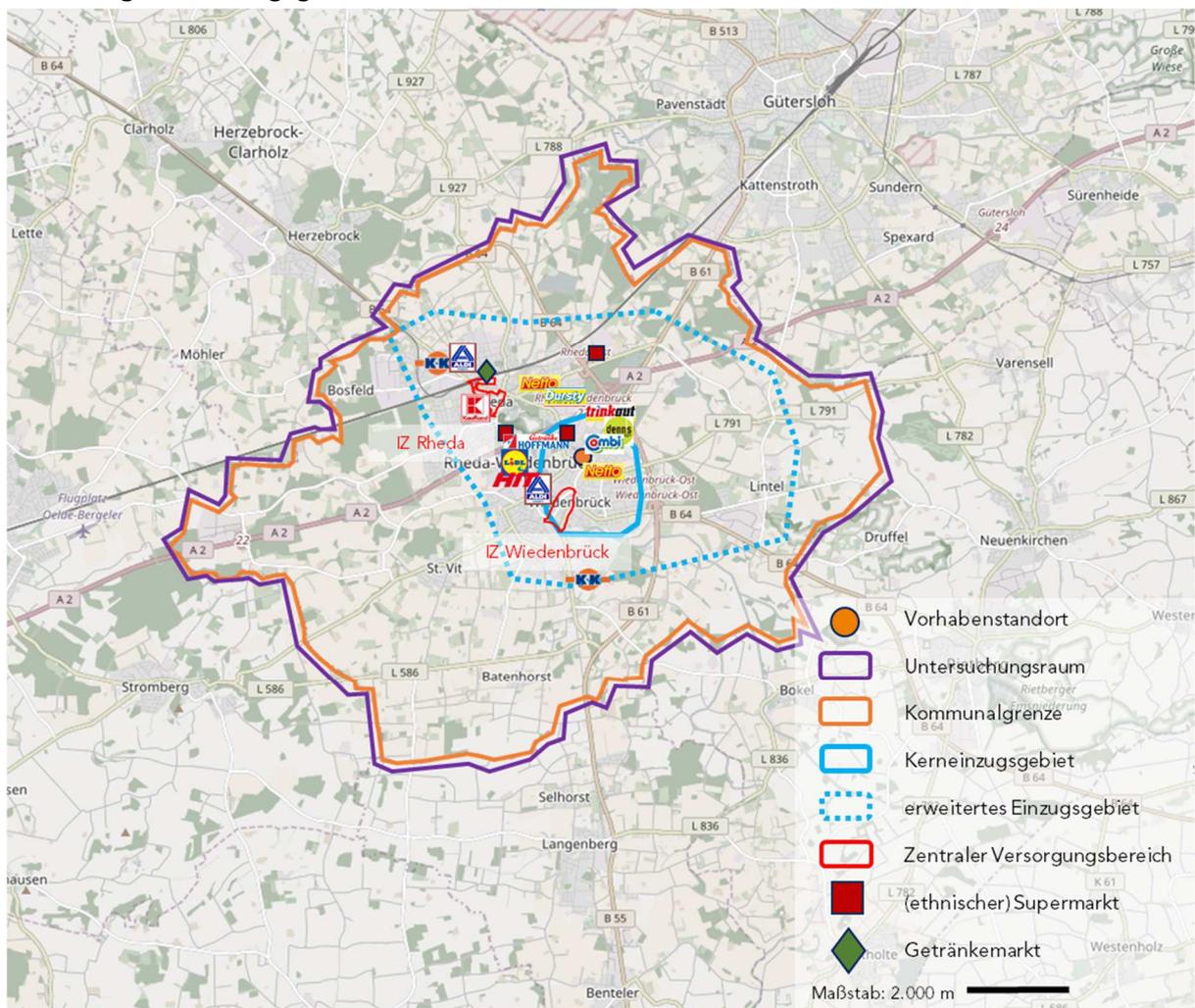
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten in Rheda-Wiedenbrück;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds insbesondere den nordöstlichen Bereich des Stadtteils Wiedenbrück. In diesem Bereich profitiert der Vorhabenstandort von seiner relativ zentralen Lage am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring. Aufgrund der Kreuzungslage (Bielefelder Straße/Ostring/Nordring) ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut erreichbar. In westlicher Richtung stellen der ZVB IZ Wiedenbrück und der angebotsstarke Sonderstandort Hauptstraße/Feldhäuserweg begrenzende Faktoren dar. In nördlicher Richtung wirkt die Bundesautobahn A 2 als limitierender Faktor für das Kerneinzugsgebiet. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen und die Siedlungsränder des Stadtteils Wiedenbrück.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsgebiete des Stadtteils Wiedenbrück sowie den nördlich gelegenen Stadtteil Rheda und den östlich gelegenen Stadtteil Lintel. Aus diesen Bereichen besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Insbesondere im Süden und Westen wird das Kerneinzugsgebiet durch zahlreiche angebotsstarke Standorte sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

**Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 08/2018; Abgrenzung ZVB: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens LIDL abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter LIDL liegt bei rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m<sup>2</sup>;<sup>14</sup>
- Die Stadt Rheda-Wiedenbrück weist ein in etwa durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 101; vgl. IfH 2017);
- Der Markt profitiert perspektivisch von seiner integrierten und gut einsehbaren sowie erreichbaren Lage im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße/Ostring/Nordring und von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Lebensmittelanbietern am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring;
- Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht in der Kommune mit 22 % (LM-Discount) zu 78 % (LM-Vollsortiment) deutlich vom Bundesdurchschnitt ab<sup>15</sup>.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.700 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine, dem bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitätswert für LIDL entsprechende, Flächenproduktivität von 6.910 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

---

<sup>14</sup> Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017.

<sup>15</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	<b>6.700</b> - <b>7.050</b>	7,2 - 7,6
Drogeriewaren		~ 0,8
sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente		< 0,1
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		1,1 - 1,2
<b>Gesamt *</b>		<b>9,2 - 9,7</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den LIDL-Markt nach der Ansiedlung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,2 - 9,7 Mio. Euro prognostiziert. Rund 7,2 - 7,6 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro und in den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen insgesamt rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Angesichts des vergleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzes in den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insbesondere die sonstigen Sortimente teilen sich auf verschiedene Warengruppen auf, womit folglich pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion) ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Rheda-Wiedenbrück sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

### 6.1 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rheda-Wiedenbrück 2017

Das EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 formuliert folgenden, das Planvorhaben betreffenden Ansiedlungsleitsatz:

**„Leitsatz II:**

***Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Rheda und Innenstadtzentrum Wiedenbrück angesiedelt werden.***

*Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und somit für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen – im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente – sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.*

***Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und nachrangig in sonstigen integrierten Lagen zu empfehlen.“***

(vgl. Stadt + Handel 2017, S. 119).

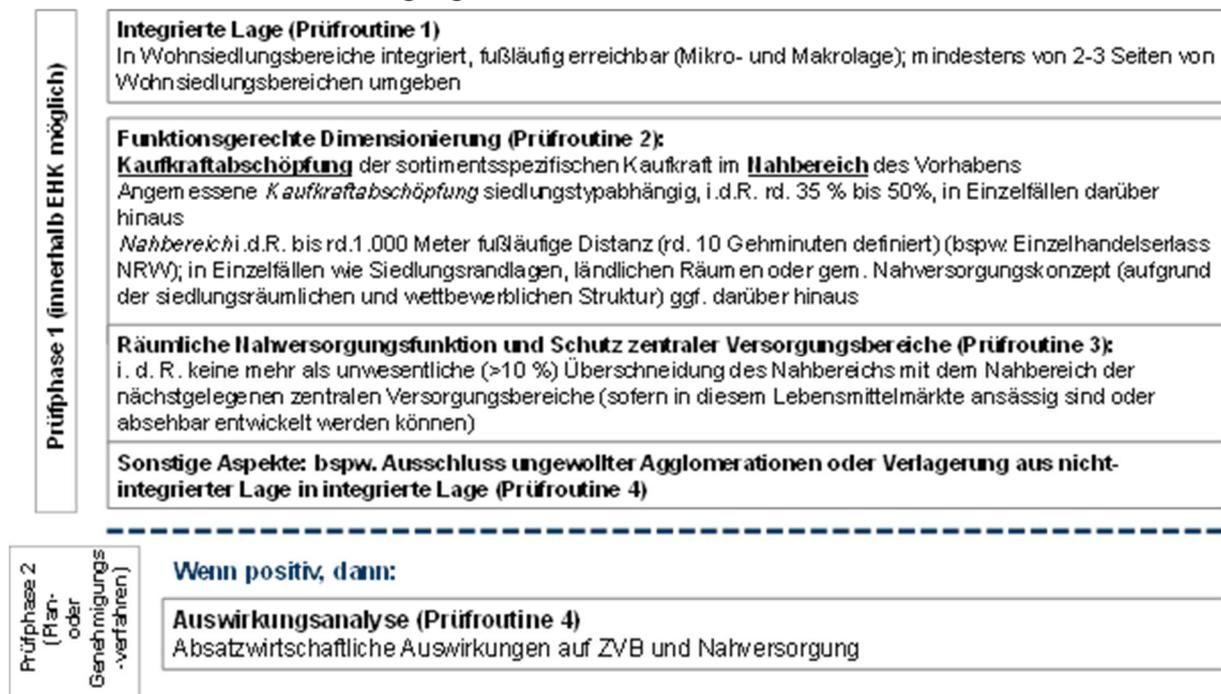
Der Vorhabenstandort befindet sich am gemeinsamen Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring.

***„Der Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße ([Combi]) und der Nahversorgungsstandort Ostring (Netto) gewährleisten die Nahversorgung im nordöstlichen***

*Siedlungsbereich von Wiedenbrück. Beide Lebensmittelmärkte sind jedoch vor dem Hintergrund ihrer Größendimensionierungen als nicht vollumfänglich marktgängig zu bewerten, so dass für eine langfristige Sicherung dieser Nahversorgungsstandorte eine bedarfsgerechte Erweiterung der Lebensmittelmärkte förderlich sein kann. [...] Die Nahversorgungsstandorte sollen langfristig gesichert und bedarfsgerecht, insbesondere auch als Gegengewichte zu den nicht integrierten Lagen, weiterentwickelt werden soll (in Anlehnung an das unten dargestellte Prüfschema für Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche). Dies kann auch die Ergänzung um weitere Nahversorgungseinrichtungen im Bereich der Bielefelder Straße bzw. des Ostringes beinhalten, sofern dadurch die Entwicklung an anderen Nahversorgungsstandorten insbesondere in Wiedenbrück nicht konterkariert wird.“ (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 99).*

Das EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 formuliert dazu ein Prüfschema zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen:

**Abbildung 5: Prüfschema zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**



Quelle: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 (Stadt + Handel 2017), S. 101.

Im Folgenden wird das Planvorhaben hinsichtlich der Prüfroutinen in Prüfphase 1 eingeordnet.

## 6.1.1 Prüfung einer integrierten Lage (Prüfroutine 1)

Die Lage des Vorhabenstandorts ist aufgrund der Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche, der verkehrlichen Anbindung (u. a. ÖPNV-Haltestelle in rd. 200 m nördlicher bzw. 150 m südlicher Entfernung vom Standort) sowie der fußläufigen Erreichbarkeit als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Vorhabenstandort befindet sich am gemeinsamen Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring.

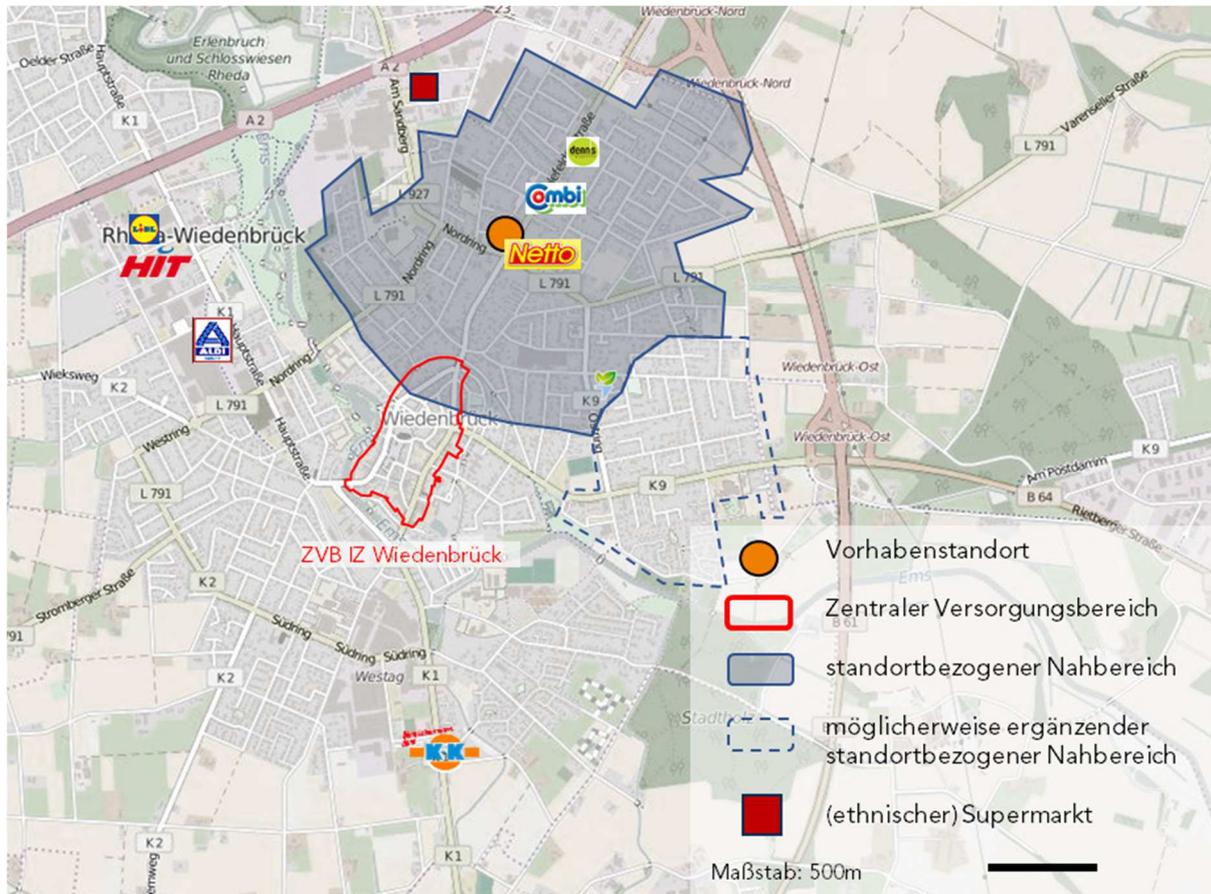
## 6.1.2 Funktionsgerechte Dimensionierung (Prüfroutine 2)

Die nachfolgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens zeigt auf, ob dieses zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Üblicherweise liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 - 50 % aus dem Nahbereich (nach EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 in 1.000 Metern fußläufiger Distanz) ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugedachte Nahversorgung hinausgeht. Dieser Wert ist als erster Anhaltswert zu verstehen und in den Kontext der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage einzuordnen.

Im direkten Umfeld des Planvorhabens befinden sich noch weitere Lebensmittelmärkte (u.a. Netto und Combi) die zu einer wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung beitragen. Bei einer Begrenzung der Abschöpfungsquote auf den unteren Wert der Spanne wird dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt. **In dem vorliegenden Fall wird aus fachgutachterlicher Sicht daher eine rechnerische Abschöpfungsquote von 35 % als angemessen erachtet.**

Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) zugrunde gelegt. Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens dar.

Abbildung 6: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Eigene Bestandserhebung 08/2018; ZVB-Abgrenzungen: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der fußläufige Nahbereich des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die siedlungsräumlich zusammenhängenden Gebiete nordöstlich des ZVB Innenstadtzentrum Wiedenbrück. In diesem Bereich stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen „Soft“-Discounter dar. An den Siedlungsrandlagen geht der abgegrenzte fußläufige Nahbereich dabei zum Teil geringfügig über 1.000 m Entfernung zum Planvorhaben hinaus. Die dortigen Wohngebiete werden aufgrund ihrer Randlage und des siedlungsräumlichen Zusammenhangs dennoch in den standortbezogenen Nahbereich integriert.

Zusätzlich lässt sich ein ergänzender standortbezogener Nahbereich abgrenzen, in dem aktuell kein strukturprägender Wettbewerber verortet ist (siehe Abbildung 6). Aufgrund der guten Anbindung zum Vorhabenstandort sowie der Entfernung zu alternativen Möglichkeiten, ist davon auszugehen, dass sich die dort lebende Bevölkerung zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen wird, sodass unter Umständen eine Ausdehnung des Nahbereiches auf dieses Gebiet möglich ist.

Die folgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im standortbezogenen Nahbereich (ohne Ergänzungsbereich) dem prognostizierten Umsatz des Planvorhabens im Hauptsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) gegenüber.

**Tabelle 8: Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 (standortbezogener Nahbereich)**

Parameter (Prognose Ende 2022)	Nahrungs- und Genussmittel
Einwohner	7.564
Kaufkraft in Mio. Euro (NuG)	18,9
Umsatzprognose in Mio. Euro (NuG)	7,2 - 7,6
<b>Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %</b>	<b>38 - 40</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2017; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohnerdaten: Stadt Rheda-Wiedenbrück 2017, IT.NRW 2017; Werte gerundet.

Bezogen auf den oben definierten Nahbereich werden rechnerisch 38 - 40 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Hauptsortiment des Planvorhabens abgeschöpft. Die berechnete Kaufkraftabschöpfung geht somit über die als situativ angemessen erachtete Quote von 35 % hinaus, wodurch sich eine überwiegende Ausrichtung des Planvorhabens auf die Nahversorgung nicht begründen lässt. Für den betrachteten Nahbereich – **ohne Berücksichtigung des ergänzenden standortbezogenen Nahbereiches** – ist das Planvorhaben damit als nicht angemessen dimensioniert zu bewerten.

In der nachfolgenden Tabelle wird, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächenproduktivitäten, für das Planvorhaben daher eine auf die Nahversorgung ausgerichtete Gesamtverkaufsfläche abgeleitet.

**Tabelle 9: Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 (standortbezogener Nahbereich) – Ableitung einer angemessenen Verkaufsfläche**

Parameter (Prognose Ende 2022)	Nahrungs- und Genussmittel
Einwohner	7.564
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	18,9
Angemessene rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens	35 %
max. Kaufkraftabschöpfung in Mio. Euro	6,6
Angenommene Flächenproduktivität des Planvorhabens (Moderate Case/Worst Case) in Euro/m <sup>2</sup> VKF	6.700 - 7.050
<b>Abgeleitete verträgliche GVKF in m<sup>2</sup></b>	<b>1.200 - 1.250</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2017; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einwohnerdaten: IT.NRW; Werte gerundet.

Bei einer rechnerischen Abschöpfungsquote von 35 % aus dem Nahbereich ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 - 1.250 m<sup>2</sup> von einer überwiegenden Ausrichtung des Planvorhabens auf die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen.

## Berücksichtigung des ergänzenden standortbezogenen Nahbereichs

In Abbildung 6 ist neben dem bisher zugrunde gelegten Nahbereich ein ergänzender standortbezogener Nahbereich dargestellt. Grundsätzlich ist eine solche Ausweitung des Nahbereiches möglich, da dort aktuell kein strukturprägender Anbieter verortet ist und sich die dortige Bevölkerung bereits heute zumindest teilweise am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring mitversorgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in diesem Bereich bzw. angrenzend an diesen Bereich lebende Bevölkerung bzw. deren Kaufkraftpotenzial nicht ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist.

**Tabelle 10: Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 – Berücksichtigung eines ergänzenden standortbezogenen Nahbereiches**

Parameter (Prognose Ende 2022)	Nahrungs- und Genussmittel
Einwohner	9.866
Kaufkraft in Mio. Euro (NuG)	24,7
Umsatzprognose in Mio. Euro (NuG)	7,2 - 7,6
<b>Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %</b>	<b>29 - 31</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2017; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einwohnerdaten: IT.NRW; Werte gerundet.

Unter Berücksichtigung der zusätzlich vorhandenen Kaufkraft aus dem ergänzenden standortbezogenen Nahbereich ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung aus dem

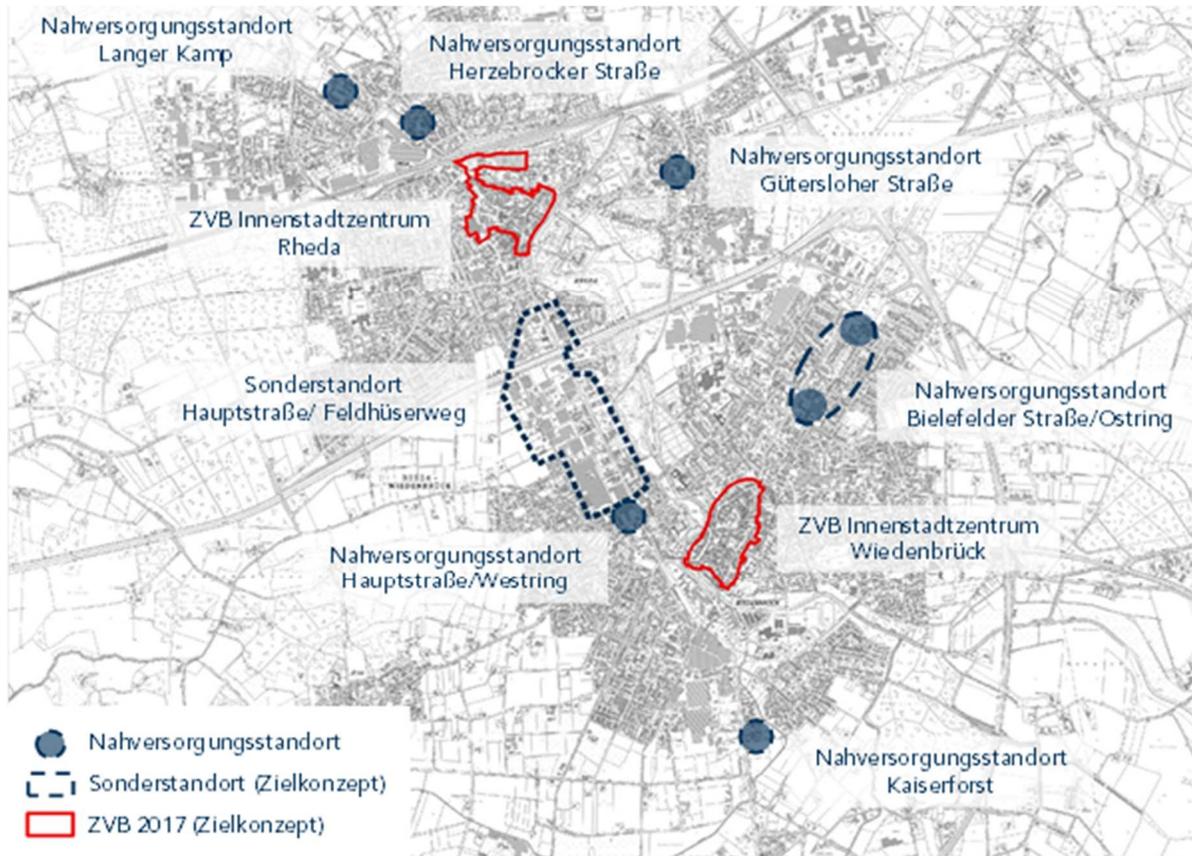
Nahbereich von 29 - 31 %. Der geplante LIDL-Markt ist für beide Bereiche zusammen mit einer GVKF von 1.375 m<sup>2</sup> als angemessen dimensioniert zu bewerten. Bei einer Ausweitung des Nahbereiches auf dieses Siedlungsgebiet ist zu berücksichtigen, dass eine (weitere) Ansiedlung eines strukturprägenden Anbieters in diesem Gebiet und damit eine wohnortnähere Versorgung der dortigen Bevölkerung hinsichtlich der verbleibenden rechnerischen Kaufkraftpotenziale als nicht realistisch anzusehen ist.

### **6.1.3 Räumliche Nahversorgungsfunktion und Schutz zentraler Versorgungsbe- reiche (Prüfroutine 3)**

Im Stadtteil Wiedenbrück sind insgesamt elf strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) vorhanden (ein Verbrauchermarkt (inkl. separaten Getränkemarkt), zwei Supermärkte, drei Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt, zwei Getränkemarkte sowie zwei spezialisierte/ethnische Lebensmittelanbieter). Ergänzend dazu ist an der Hellingrottstraße ein nah & frisch-Lebensmittelmarkt (< 400 m<sup>2</sup> VKF) verortet.

Die integrierte Nahversorgungsstruktur fußt im Wesentlichen (neben Angeboten im ZVB Rheda) auf einem Netz an zu sichernden und weiterzuentwickelnden Nahversorgungsstan-  
dorten im Stadtgebiet.

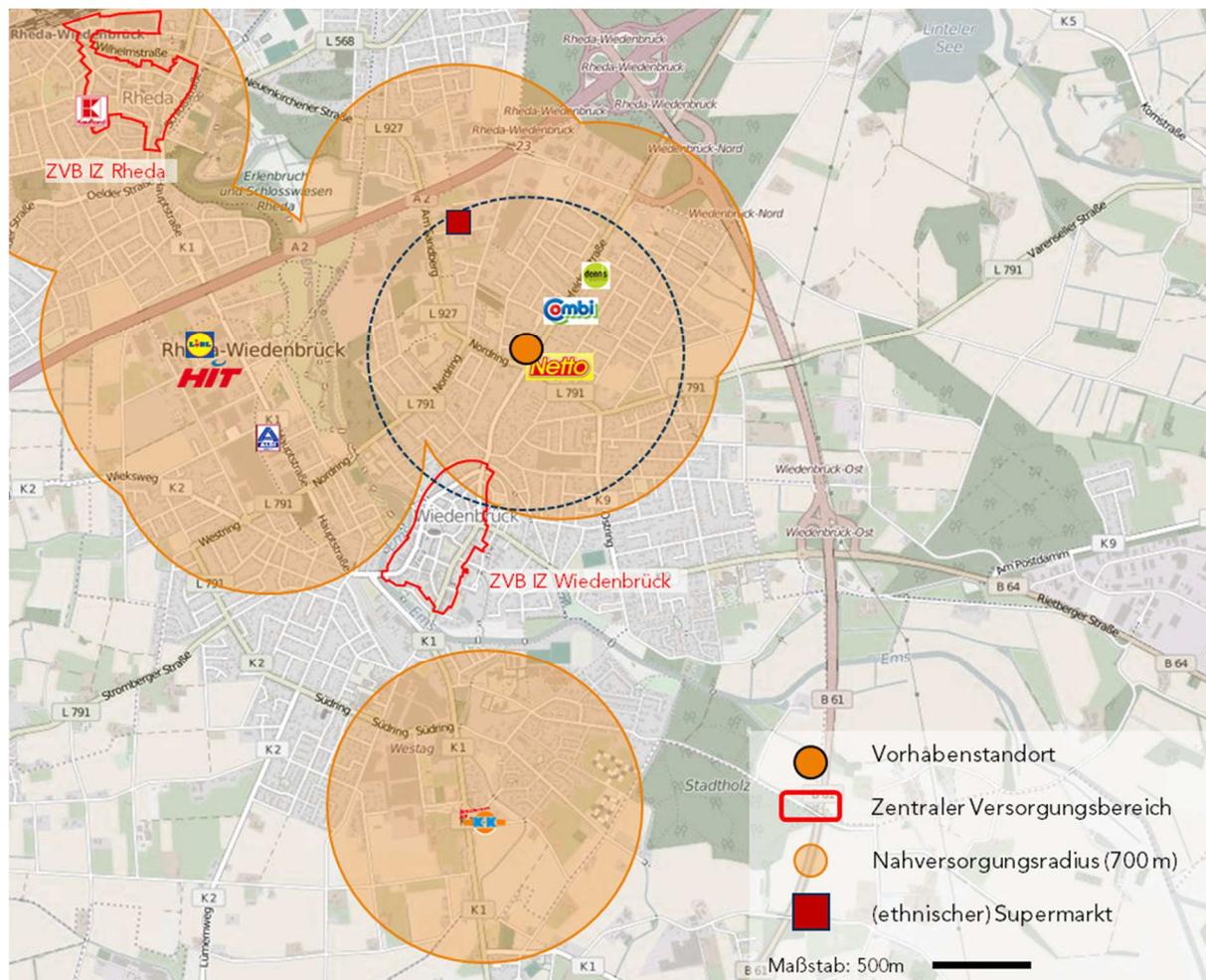
Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur in Rheda-Wiedenbrück gem. EHK Rheda-Wiedenbrück 2017



Quelle: Stadt + Handel 2017, S. 52.

Die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Wiedenbrück (inkl. Planvorhaben) stellt sich wie folgt dar (hier dargestellt anhand von 700 m-Radien gemäß EHK Rheda-Wiedenbrück 2017).

Abbildung 8: Räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Wiedenbrück inkl. Planvorhaben (700 m-Radius)



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Eigene Bestandserhebung 08/2018; ZVB-Abgrenzungen: EHK Rheda-Wiedenbrück 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte tragen zu einer überwiegend guten räumlichen Nahversorgung im Stadtteil Wiedenbrück bei. Der Netto-Markt am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring ist hinsichtlich seiner aktuellen Verkaufsflächendimensionierung nicht marktgerecht aufgestellt, jedoch ist aktuell eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen angestrebt. Der Combi-Markt (vormals Jibi) hat sich im Zuge der Umflaggung neu aufgestellt und einen Teil seiner Kunden (Marktaufgabe Combi Ecke Hauptstraße/Nordstraße) „mitgenommen“. Der projektierte LIDL-Markt trägt durch eine Ansiedlung am Vorhabenstandort zu einer Stärkung und damit auch zur Sicherung der Nahversorgung am Standort bei.

Innerhalb des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Wiedenbrück sind keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte verortet. Dessen westliche Grenze liegt in rd. 650 m fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort, wodurch es zu Überschneidungen der Einzugsgebiete des Planvorhabens und des ZVB kommt. Diese können jedoch

aufgrund der fehlenden – und gemäß Einzelhandelskonzept auch nicht realitätsnah dort umsetzbaren – strukturprägenden Wettbewerber im ZVB relativiert werden.

## **6.1.4 Zusammenfassende Bewertung des Prüfschemas zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**

Der Planstandort befindet sich am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring. Als „Soft“-Discounter trägt das Planvorhaben perspektivisch zu einem ausgewogenen Betriebs-typenmix am Standort und damit zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung bei. Am Vorhabenstandort ist durch die dort bereits verorteten strukturprägenden Wettbewerber eine deutliche Vorprägung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben. Aufgrund der somit am Standort bereits vorhandenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen kann das Planvorhaben – ohne Berücksichtigung weiterer Aspekte – mit einer Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 - 1.250 m<sup>2</sup> GVKF als für den Nahbereich angemessen dimensioniert bewertet werden.

Unter Berücksichtigung des ergänzenden standortbezogenen Nahbereiches ist das Planvorhaben mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> als angemessen dimensioniert zu bewerten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesem Fall die weitere Ansiedlung eines strukturprägenden Anbieters – die lt. EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 nicht angedacht ist – in dem ergänzenden standortbezogenen Nahbereich hinsichtlich der verbleibenden rechnerischen Kaufkraftpotenziale als nicht realistisch anzusehen ist.

**Das Planvorhaben entspricht in der empfohlenen Dimensionierung von rd. 1.200 - 1.250 m<sup>2</sup> GVKF den Vorgaben des Prüfschemas (Prüfroutine 1 bis 3) und ist damit konform zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Rheda-Wiedenbrück 2017.**

**Unter Berücksichtigung des ergänzenden standortbezogenen Nahbereiches wäre eine Konformität in der ursprünglichen Dimensionierung von 1.375 m<sup>2</sup> GVKF darstellbar. In diesem Fall ist die weitere Ansiedlung eines strukturprägenden Anbieters in dem ergänzenden standortbezogenen Nahbereich hinsichtlich der verbleibenden rechnerischen Kaufkraftpotenziale als nicht realistisch anzusehen, dieser Sachverhalt ist abzuwägen.**

Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung erfolgen die Bewertung der absatzwirtschaftlichen sowie die Einordnung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf Basis der projektierten GVKF von 1.375 m<sup>2</sup>.

## **6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
	Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
IZ Rheda	24,3	~ 1,0	~ 4	25,7	~ 1,0	~ 4
IZ Wiedenbrück	4,1	~ 0,1	~ 2	4,3	~ 0,1	~ 2
SO Hauptstraße/Feldhüserweg	33,5	2,6 - 2,7	~ 8	35,4	2,6 - 2,7	7 - 8
sonstige Lagen Rheda*	23,3	~ 0,5	~ 2	24,6	~ 0,5	~ 2
sonstige Lagen Wiedenbrück**	29,8	2,3 - 2,5	~ 8	31,4	2,3 - 2,5	~ 8
<i>Zwischenergebnis</i>	<i>114,9</i>	<i>6,5 - 6,9</i>	-	<i>121,4</i>	<i>6,5 - 6,9</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)	0,7 - 0,8					
<b>Gesamt***</b>	<b>114,9</b>	<b>7,2 - 7,6</b>	-	<b>121,4</b>	<b>7,2 - 7,6</b>	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* inkl. Stadtteil Nordrheda-Ems;

\*\* inkl. Stadtteile Batenhorst, Lintel und Sankt Vit;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,2 - 7,6 Mio. Euro, davon rd. 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

### 6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Rheda-Wiedenbrück werden im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB IZ Rheda

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Rheda i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den einzigen strukturprägenden Anbieter (Kaufland) tangieren. Dieser verfügt angesichts seines Betriebstyps (Verbrauchermarkt) und seiner Verkaufsflächendimensionierung im Vergleich

zum Planvorhaben über eine deutlich höhere Strahlkraft. Ergänzend ist anzumerken, dass aufgrund der relativ hohen Distanz zum Vorhabenstandort eine geringere Überschneidung des Einzugsgebietes gegeben ist. Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe bzw. -umstrukturierung ist angesichts der vorgenannten Aspekte nicht zu erwarten.

Die aktuellen Entwicklungsbestrebungen auf der Potenzialfläche Kolpingstraße werden aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben nicht konterkariert. Auch ohne Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung sind keine negativen Auswirkungen auf den ZVB IZ Rheda zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Rheda** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den ZVB IZ Wiedenbrück**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Wiedenbrück i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf die vielen kleinteiligen Anbieter bzw. die Angebote im Randsortiment weiterer Anbieter (z. Bsp. Rossmann). Die Umsatzumverteilungen pro Betrieb werden demnach kaum spürbar sein. Dies begründet sich vor allem durch das Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters innerhalb des ZVB. Auch ohne Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung sind keine negativen Auswirkungen auf den ZVB IZ Wiedenbrück zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Wiedenbrück** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,6 - 2,7 Mio. Euro bzw. rd. 7 - 8 % auf den Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg induziert. Der Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg stellt im Sinne des EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 keinen Positivraum für nahversorgungsrelevante Sortimente dar und ist somit städtebaulich nicht relevant.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rheda<sup>16</sup>**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen in Rheda induziert. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen begründen sich insbesondere angesichts der relativ hohen räumlichen Distanz der vorhandenen strukturprägenden Anbieter

---

<sup>16</sup> inkl. dem Stadtteil Nordrheda-Ems.

ALDI Nord, Netto und K+K zum Vorhabenstandort. Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen für die einzelnen Nahversorgungsstandorte in Rheda dargestellt.

## NVS Gütersloher Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf die Bestandsstrukturen am NVS Gütersloher Straße induziert. Negative Auswirkungen sind angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sowie der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten. Auch ohne Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung bzw. -umstrukturierung des am Standort befindlichen Netto-Marktes nicht zu erwarten, da dieser überwiegend auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung im Stadtteil Rheda ausgerichtet ist und an seinem Standort eine bedeutende Nahversorgungsfunktion einnimmt. Der Markt wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

## NVS Herzebrocker Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf die Bestandsstrukturen am NVS Gütersloher Straße induziert auf die Bestandsstrukturen am NVS Herzebrocker Straße induziert. Aufgrund der prozentual wie monetär geringen Umsatzumverteilungen auf den am Standort befindlichen ALDI-Markt ist eine vorhabenbedingte Marktschließung bzw. -umstrukturierung auch ohne Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung nicht zu erwarten.

## NVS Langer Kamp

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf die Bestandsstrukturen am NVS Langer Kamp induziert. Dies begründet sich insbesondere angesichts der relativ hohen räumlichen Distanz sowie des differenzierten Betriebstyps. Aufgrund der prozentual wie monetär geringen Umsatzumverteilungen auf den am Standort befindlichen K+K-Markt ist eine vorhabenbedingte Marktschließung auch ohne Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung nicht zu erwarten.

Die weiteren, überwiegend kleinteiligen Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen in Rheda werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen aufgrund der hohen räumlichen Distanz und der vom Planvorhaben differenzierten Betriebstypen verkraften können.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Rheda** sind angesichts der nicht darstellbaren Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Wiedenbrück<sup>17</sup>

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wiedenbrück, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 - 2,5 Mio. Euro bzw. rd. 8 %.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen für die einzelnen Nahversorgungsstandorte in Wiedenbrück dargestellt.

### NVS Bielefelder Straße/Ostring

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,5 - 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 14 % auf die Bestandsmärkte am NVS induziert. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Anbieter Netto und Combi tangieren. Der Combi-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps (Vollsortimenter) vom Planvorhaben LIDL (Discounter) und verfügt über eine angemessene Verkaufsflächenausstattung. Ergänzend wurde dieser im Zuge der Umflaggung (vormals Jibi-Markt) neu aufgestellt. Unter Berücksichtigung der Marktaufgabe des Combi (Ecke Hauptstraße/Nordring) und der damit zu einem gewissen Anteil einhergegangenen „Mitnahme“ der Kunden/Kaufkraftpotenziale, erzielt der Markt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen eine Flächenproduktivität, welche aus fachlicher Sicht einen Fortbetrieb des Combi-Marktes sicherstellt.

Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen zum Planvorhaben systemgleichen Lebensmitteldiscounter. Dieser verfügt über eine nicht mehr vollkommen marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung und ist somit aktuell nicht (mehr) adäquat aufgestellt. Nach aktuellen Informationen wird deshalb eine diesbezügliche Optimierung der Standortrahmenbedingungen des Netto-Marktes angestrebt. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass im Zuge der Schließung des Combi-Marktes (Ecke Hauptstraße/Nordring) Kaufkraftpotenziale freigesetzt wurden und die nächstgelegenen Anbieter (Netto, Combi und denn's-Biomarkt) diese teilweise binden konnten (Resultat: höhere Flächenproduktivität). Unter Berücksichtigung dessen und der angestrebten Optimierung der Standortrahmenbedingungen ist eine vorhabenbedingte Schließung des Netto-Marktes nicht zu erwarten.

### NVS Hauptstraße/Westring

Der Nahversorgungsstandort umfasste ursprünglich den Combi-Markt (Ecke Hauptstraße/Nordring). Dieser Markt hat nunmehr geschlossen, wodurch keine Bestandsstrukturen mehr im Nahversorgungsstandort angesiedelt sind.

### NVS Kaiserforst

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf die Bestandsstrukturen am NVS Kaiserforst (K+K-Markt inkl. Bäcker) induziert. Auch ohne

---

<sup>17</sup> inkl. der Stadtteile Batenhorst, Lintel und Sankt Vit.

Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung des am Standort befindlichen K+K-Marktes aufgrund der prozentual wie monetär geringen Umsatzumverteilung nicht zu erwarten.

Die weiteren überwiegend kleinteiligen Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen in Wiedenbrück werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen aufgrund der räumlichen Distanz und der vom Planvorhaben differenzierten Betriebstypen verkraften können.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der **integrierten Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück** sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da mit dem Planvorhaben am NVS Bielefelder Straße/Ostring eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Versorgungssituation einhergehen würde.**

## 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung der Planvorhaben in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017).

### Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

#### 6.5-1 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.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 21), in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

#### 6.5-2 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.“*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben verfügt über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, s. Kapitel 3.2).
- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring. Das Planvorhaben weist eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung auf und dient der Sicherung und Stärkung der integrierten Nahversorgung im Standortumfeld. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über zwei Bushaltestellen (nördlich und südlich des Planvorhabens), welche sich in rd. 150 - 200 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort befinden. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.
- Das Planvorhaben ist mit seiner projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> für den eng abgegrenzten standortbezogenen Nahbereich als nicht angemessen dimensioniert zu bewerten (Prüfroutinen 1 - 3), sodass aus gutachterlicher Sicht zunächst eine Verkaufsflächenreduktion auf 1.200 - 1.250 m<sup>2</sup> GVKF empfohlen wird (s. Kapitel 6.1.2).
- In diesem Zusammenhang sei nochmals auf den ergänzenden standortbezogenen Nahbereich hingewiesen. Unter Berücksichtigung dieses südöstlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bereiches (s. Kapitel 6.1.2) beträgt die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens 29 - 31 %. Die Kaufkraftabschöpfung liegt unterhalb des im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 genannten unteren Schwellenwertes (35 %), sodass das Planvorhaben in dieser Betrachtung mit einer GVKF von 1.375 m<sup>2</sup> als angemessen dimensioniert zu bewerten ist.
- Da innerhalb des ZVB IZ Wiedenbrück derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist, fällt den Nahversorgungsstandorten in Wiedenbrück eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung zu. Dies gilt insbesondere auch unter

Berücksichtigung der Marktaufgabe des Combi-Marktes an der Ecke Hauptstraße/Nordring. In diesem Zusammenhang kommt dem Nahversorgungsstandort im Vergleich zur Betrachtung im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 eine nochmals gesteigerte Bedeutung zu.

- Für das IZ Wiedenbrück ist gemäß des aktuellen EHK (siehe EHK Rheda-Wiedenbrück 2017) keine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes konzeptionell vorgesehen. Dieses Ziel wurde aufgrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Situation, insbesondere der Erhaltung der gewachsenen und baulichen Strukturen und die Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild des Zentrums als nicht zielführend und realistisch erachtet. Die Fläche „Schanze“ steht für eine entsprechende Entwicklung aufgrund landesplanerischer Restriktionen (Bahntrasse) aus nach aktuellem Diskussionsstand ebenso nicht zur Verfügung.
- Das Planvorhaben ist auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet und trägt zu einem ausgewogenen Betriebstypenmix am Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring sowie zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgung bei.
- Vom Planvorhaben geht keine wesentliche Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche aus (s. folgende Einordnung).

### **6.5-3. 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.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 wird durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.

**Das Planvorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.250 m<sup>2</sup> kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017. Bei Einbezug des ergänzenden standortbezogenen Nahbereichs ist es auch bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Rheda-Wiedenbrück ist die Ansiedlung eines LIDL-Marktes mit 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem „Thiel-Gelände“ an der Bielefelder Straße projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Gesamtverkaufsfläche und sortimentspezifische Verkaufsflächen**

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde eine GVKF von 1.375 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Hierbei wurde die nachfolgend aufgeführte Sortimentierung geprüft und bewertet (s. Kapitel 3.2):

- 78 % Nahrungs- und Genussmittel,
- 9 % Drogeriewaren,
- 1 % sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- max. 10 % zentrenrelevante Sortimente (überwiegend Aktionswaren) sowie
- mind. 2 % nicht-zentrenrelevante Sortimente (überwiegend Aktionswaren).

Alle nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf diese Eingangswerte.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

Das Planvorhaben lässt sich in die Vorgaben des EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 wie folgt einordnen:

- Das in Rede stehende Vorhaben ist überwiegend konform zu den Prüfkriterien des Prüfschemas zur Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

- Für den betrachteten Nahbereich ist das Planvorhaben als Neuansiedlung mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> zunächst als nicht angemessen dimensioniert zu bewerten (Prüfroutinen 1 - 3). Aus gutachterlicher Sicht wird daher eine für den Nahbereich angemessene Verkaufsflächenreduktion auf 1.200 - 1.250 m<sup>2</sup> GVKF empfohlen.
- Aufgrund der aktuell nicht flächendeckenden Versorgungsstruktur im Südosten Wiedenbrücks, ist eine Ausdehnung des Nahbereiches auf einen erweiterten Nahbereich stadt- und versorgungsstrukturell denkbar. Unter Berücksichtigung des dortigen zusätzlichen Kaufkraftpotenzials beträgt die rechnerische Abschöpfungsquote des Planvorhabens aus dem Nahbereich bei einer GVKF von 1.375 m<sup>2</sup> rd. 29 - 31 %. Dieser Wert liegt unterhalb des im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 benannten unteren Schwellenwertes (35 %). Bei einer solchen Ausweitung des Nahbereiches wäre als stadtplanerische Konsequenz eine zusätzliche Ansiedlung eines Nahversorgers in diesem aktuell unterversorgten Bereich als unrealistisch anzusehen.

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.250 m<sup>2</sup> kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.
- Bei Einbezug des ergänzenden standortbezogenen Nahbereichs ist es auch bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017. Eine zu den kommunalplanerischen und landesplanerischen Grundlagen kongruente Gesamtverkaufsfläche ist vor diesem Hintergrund abzuwägen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück durch das Planvorhaben sind mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten.

## Fazit

In der Zusammenschau der Bewertung bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 bis 1.250 m<sup>2</sup> städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben entspricht den relevanten städtebaulichen (insb. EHK Rheda-Wiedenbrück 2017) und landesplanerischen Vorgaben.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Aus nahversorgungsstruktureller Sicht wäre die Größenordnung nur unter Einbezug des erweiterten Nahbereiches unter Berücksichtigung der Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit einer

wohntnäheren Versorgung im süd-östlichen Stadtgebiet zu begründen. Diese Entwicklungsfähigkeit wird innerhalb des EHK Rheda-Wiedenbrücks 2017 aufgrund der geringen Bevölkerungszahl innerhalb des erweiterten Nahbereichs als eher unrealistisch bewertet.

## Anhang

### „Rheda-Wiedenbrücker Liste“

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Rheda-Wiedenbrück („Rheda-Wiedenbrücker Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>18</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)</i>

<sup>18</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Artikel	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)

Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Apotheken	47.73	Apotheken
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege- mitteln
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rheda-Wiedenbrück als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Angelbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln (ohne Sportartikel; Anglerbedarf und Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>19</sup>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen

# STADT+HANDEL

Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte ohne Campingartikel und Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2015.

---

<sup>19</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort – unmittelbares Wettbewerbsumfeld _____ (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) _____	6
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Rheda-Wiedenbrück _____	9
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	11
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	21
Abbildung 5:	Prüfschema zur Ansiedlung oder Erweiterung von _____ Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche __	25
Abbildung 6:	Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens _____	27
Abbildung 7:	Zentren- und Standortstruktur in Rheda-Wiedenbrück gem. _____ EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 _____	31
Abbildung 8:	Räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Wiedenbrück ____ inkl. Planvorhaben (700 m-Radien) _____	32

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung) ____	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Rheda-Wiedenbrück _____	10
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Rheda_____	17
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Wiedenbrück _____	18
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens ____	23
Tabelle 8:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 _____ (standortbezogener Nahbereich) _____	28
Tabelle 9:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 _____ (standortbezogener Nahbereich) – Ableitung einer _____ angemessenen Verkaufsfläche _____	29
Tabelle 10:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion Ende 2022 – _____ Berücksichtigung eines ergänzenden standortbezogenen _____ Nahbereiches _____	29
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel_____	35
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Rheda-Wiedenbrück _____ („Rheda-Wiedenbrücker Liste“) _____	I

## Literatur und sonstige Quellen

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Orstzentren, Bonn.

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück 2017, Dortmund.

## Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).