

Stadt + Handel · Hörder Hafestraße 11 · 44263 Dortmund

**Stadt + Handel**  
**Beckmann und Föhler**  
**Stadtplaner GmbH**  
Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Geschäftsführung**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-  
nummer HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**  
Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

## FMZ Kolpingstraße Rheda-Wiedenbrück | Update Auswirkungsanalyse

Dortmund, den 31. Juli 2022

Sehr geehrte Frau Ferrari, sehr geehrter Herr Hämmerle,

die EKZ Rheda-Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH & Co. KG beabsichtigt die Entwicklung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums an der Kolpingstraße in Rheda-Wiedenbrück. In diesem Zusammenhang hat Stadt + Handel im Januar 2019 eine Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> erstellt, welche die zu prüfenden Bestandteile des Planvorhabens hinsichtlich ihrer Kompatibilität zu den kommunalplanerischen Zielvorstellungen bewertet und entsprechende Verkaufsflächendimensionierungen empfiehlt. Im Juli 2020 wurden im Rahmen einer Stellungnahme<sup>2</sup> die angebots- und nachfrageseitigen Parameter aktualisiert und die Ergebnisse des VG Stadt + Handel 2019 bestätigt.

Angeichts des – insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie – nicht mehr aktuellen Datenstandes (2019/2020) und der einschlägigen Rechtsprechung, welche einen möglichst aktuellen Gutachten in zeitlicher „Nähe“ zu einem Satzungsschluss fordert, werden im Rahmen der nachfolgenden Stellungnahme folgende Aspekte des VG Stadt + Handel 2019 und der Stellungnahme Stadt + Handel 2020 aktualisiert:

- Vorhabenkennwerte
- Angebotsanalyse
- Nachfrageanalyse
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen und städtebauliche Einordnung

Im Zuge des aktuell laufenden B-Planverfahrens wird auf dieser Basis

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2019): Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Fachmarktstandortes in Rheda-Wiedenbrück, Kolpingstr. gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Folgenden als **VG Stadt + Handel 2019** bezeichnet.

<sup>2</sup> Stadt + Handel (2020): FMZ Kolpingstraße Rheda-Wiedenbrück | hier: Stellungnahme zur Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparameter. Im Folgenden als **Stellungnahme Stadt + Handel 2020** bezeichnet.

nachfolgend dargelegt, dass die im *VG Stadt + Handel 2019* und in der Stellungnahme *Stadt + Handel 2020* getroffenen Aussagen und Bewertungen auch unter heutigen Gesichtspunkten weiterhin Bestand haben und das Vorhaben weiterhin als konform zu den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW zu bewerten ist.

---

## BESCHREIBUNG VORHABEN

Gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ (Entwurf) sind in Bezug auf den Einzelhandel aktuell folgende Entwicklungen geplant:

- REWE-Lebensmittelvollsortimenter mit 2.350 m<sup>2</sup> VKF (inkl. Bäcker);
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit 730 m<sup>2</sup> VKF;
- Bekleidungsfachmarkt (Ernsting´s Family) mit 300 m<sup>2</sup> VKF;
- Kleinkaufhaus (Woolworth) mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF.

Nach aktueller Planung ergibt sich somit eine avisierte Gesamtverkaufsfläche von 4.580 m<sup>2</sup> für das Planvorhaben.

Im *VG Stadt + Handel 2019* wurde noch von einer differenten Planung und einer Gesamtverkaufsfläche von 7.640 m<sup>2</sup> für die Analyse ausgegangen (vgl. *VG Stadt + Handel 2019*, Kapitel 3.2). Im Zuge der aktuellen Planung ist somit eine Verkaufsflächenreduktion um 3.060 m<sup>2</sup> festzustellen. Im Einzelnen ist in der neuen Planung eine deutliche Verkaufsflächenreduktion des Bekleidungsmarktes (- 1.110 m<sup>2</sup> VKF) sowie der Verzicht auf einen Schuhfachmarkt (- 450 m<sup>2</sup> VKF), einen Markt für Heimtextilien/Haus-, Bett-, Tischwäsche (- 1.000 m<sup>2</sup> VKF), einen Optiker (- 150 m<sup>2</sup> VKF) und einer Apotheke (- 350 m<sup>2</sup> VKF) vorgesehen.

Angesichts der reduzierten und veränderten Planung sind im Zuge der Stellungnahme im Vergleich zum *VG Stadt + Handel 2019* folgende Sortimente bzw. Sortimentsbereiche als untersuchungsrelevant einzustufen:

- Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment REWE)
- Drogeriewaren (Hauptsortiment Rossmann sowie relevantes Randsortiment REWE)
- Bekleidung (Hauptsortiment Bekleidungsfachmarkt und Kleinkaufhaus)
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat (wesentliches Randsortiment Kleinkaufhaus)

## ANGEBOTSANALYSE

Für die Erstellung der Stellungnahme wurden die Daten des VG Stadt + Handel 2019 und der Stellungnahme Stadt + Handel 2020 in den untersuchungsrelevanten Sortimenten durch eine Bestandserhebung im Untersuchungsraum im Juli 2022 aktualisiert.<sup>3</sup>

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze (in Bezug auf den Untersuchungsraum):

**Tabelle 1:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Rheda-Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	4.100	27,1	1.100	7,3
	ZVB IZ Wiedenbrück	600	4,4	600	3,8
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg*	6.700	37,7	600	3,3
	sonstige Lage Rheda	4.400	28,4	300	1,9
	sonstige Lage Wiedenbrück*	8.900	53,7	900	5,0
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	3.100	17,1	1.600	10,3
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße*	3.100	18,9	200	1,1
	ES Friedrich-Ebert- Straße	*	*	*	*
	ES Hans-Böckler Straße	5.100	26,8	600	3,5
	sonstige Lage*	5.600	32,9	500	3,0
Herzebrock-Clarholz	ZVB HZ Herzebrock- Clarholz	2.100	8,8	200	0,8
	ZVB OTZ Clarholz	2.200	14,0	600	5,4
	sonstige Lage	3.100	14,1	300	1,2
Oelde	ZVB IZ Oelde	2.700	14,0	1.100	5,9
	ZVB NVZ Lette	*	*	*	*
	ZVB NVZ Stromberg	700	5,0	100	0,6
	SO Tom-Rinck-Straße	1.900	5,8	200	7,6
	sonstige Lage	7.400	43,8	900	4,0

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

<sup>3</sup> Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt: Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment; Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF bei Nahrungs- und Genussmitteln; mind. 200 m<sup>2</sup> bei den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten).

Rietberg	ZVB IZ Rietberg	400	2,9	600	1,6
	ZVB STZ Neuenkirchen	2.600	15,7	300	2,9
	ZVB NVZ Westerwieher Straße*	4.900	29,2	400	1,2
	sonstige Lage Rietberg*	4.000	20,7	200	0,6
<b>GESAMT**</b>		<b>73.800</b>	<b>421,3</b>	<b>11.400</b>	<b>71,0</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* empirisch nicht valide darstellbar; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** wurde für den Untersuchungsraum ein im Vergleich zu den Ergebnissen der vorigen Untersuchungen ein leicht reduziertes Angebot von 73.800 m<sup>2</sup> VKF ermittelt (- rd. 1.900 m<sup>2</sup>). Auch im Hinblick auf die einzelnen Lagebereiche lassen sich zunächst keine wesentlichen Veränderung erkennen, welche Hinweise für eine möglicherweise differente Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens liefern.

Im Sortiment **Drogeriewaren** konnte mit einer erhobenen Verkaufsfläche von rd. 11.400 m<sup>2</sup> (- rd. 200 m<sup>2</sup>) ebenfalls keine wesentliche Veränderung des Angebots festgestellt werden. Auch für die einzelnen Lagebereiche ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen im Angebot.

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Kommune	Lagedetail	Bekleidung		GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Rheda-Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	1.700	5,1	400	0,7
	ZVB IZ Wiedenbrück	3.100	12,7	600	1,2
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg	600	2,0	2.300	4,4
	sonstige Lage Rheda	*	*	400	0,6
	sonstige Lage Wiedenbrück	900	3,2	300	0,7
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	18.300	71,3	1.100	3,6
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße	800	3,4	*	*
	ES Friedrich-Ebert-Straße	*	*	*	*
	ES Hans-Böckler Straße	1.100	4,4	700	2,6
	sonstige Lage	500	2,1	100	0,6

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

Herzebrock-Clarholz	ZVB HZ Herzebrock-Clarholz	900	1,9	100	0,2
	ZVB OTZ Clarholz	100	0,4	200	1,0
	sonstige Lage	*	*	*	*
Oelde	ZVB IZ Oelde	5.800	12,9	500	1,1
	ZVB NVZ Lette	*	*	*	*
	ZVB NVZ Stromberg	*	*	*	*
	SO Tom-Rinck-Straße	1.600	3,3	100	0,2
	sonstige Lage	400	1,1	1.400	4,3
Rietberg	ZVB IZ Rietberg	1.100	3,3	800	1,5
	ZVB STZ Neuenkirchen	*	*	300	0,4
	ZVB NVZ Westerwieher Straße	600	1,5	300	1,1
	sonstige Lage Rietberg	400	0,5	600	1,0
<b>GESAMT**</b>		<b>38.000</b>	<b>129,4</b>	<b>10.300</b>	<b>25,4</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* empirisch nicht valide darstellbar; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment **Bekleidung** wurde mit rd. 38.000 m<sup>2</sup> VKF hingegen ein spürbarer Rückgang des Angebotes ermittelt (- rd. 4.100 m<sup>2</sup>). Dies ist insbesondere auf ein reduziertes Angebot im ZVB IZ Gütersloh (u.a. Marktaufgabe Karstadt; nur Teilnachnutzung der vorigen Fläche durch „Sinn“) sowie zusätzlich durch diverse Marktabgänge und Neueröffnungen von (kleinteiligen) Anbietern/Fachgeschäften zurückzuführen.

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** konnte mit einer erhobenen Verkaufsfläche von rd. 10.300 m<sup>2</sup> (+ rd. 600 m<sup>2</sup>) keine wesentliche Veränderung des Angebots festgestellt werden, welche eine differente Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens erwarten lassen. Für die einzelnen Lagebereiche ergeben sich dabei ebenfalls keine solch gravierenden Veränderungen, welche – insbesondere im Hinblick auf die Dimensionierung des Planvorhabens – eine deutlich geminderte Resilienz der Lagebereiche erwarten lassen.

Im Wesentlichen stellt sich die Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten Sortimenten als weitestgehend stabil im Vergleich zu den vorigen Untersuchungen dar, wenngleich für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung (geringfügige) Verkaufsflächenrückgänge ermittelt werden konnten. Die größten Rückgänge sind dabei im Sortiment Bekleidung festzustellen. Hier ist insbesondere im Bereich der Innenstadt von Gütersloh ein Rückgang festzustellen, welcher im Wesentlichen auf die Marktaufgabe des Karstadt zurückzuführen ist.

Angesichts der reduzierten Planung (- 1.100 m<sup>2</sup> VKF Bekleidung) und des noch immer deutlichen Verkaufsflächenübergewichts der Innenstadt Gütersloh ggü. den Angebotsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück sowie der

**deutlich höheren Angebotsqualität (geringe Vergleichbarkeit) ist nicht von einer differenzierten Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auszugehen.**

## NACHFRAGEANALYSE

Analog zur angebotsseitigen Veränderung ist auch die Nachfrageseite in den Blick zu nehmen. Daher erfolgt eine Aktualisierung des verfügbaren Kaufkraftpotenzials, basierend auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2021). Der Prognosehorizont wurde angesichts der bereits um 2 Jahre zurückliegenden Analyse (Stellungnahme Stadt + Handel 2020) und des mittlerweile fortgeschrittenen Planungsstandes nachfolgend von vorher Ende 2024 auf Ende 2025 ausgeweitet.

In den Sortimentsbereichen und Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist in Bezug auf den damaligen Datenstand (31.12.2018) jeweils eine deutlich positive Kaufkraftentwicklung in Rheda-Wiedenbrück und im gesamten Untersuchungsraum festzustellen (Stand: 31.12.2021). Im Sortiment Bekleidung ist im Vergleich zur Stellungnahme Stadt + Handel 2020 eine weitestgehend stagnierende Kaufkraftentwicklung festzustellen.

Dies ist zum einen auf eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung für Rheda-Wiedenbrück (+ rd. 0,4 %) sowie für den Untersuchungsraum (+ rd. 0,7 %)<sup>4</sup> und zum anderen auf die Veränderungen der Kaufkraft zwischen 2019 und 2022 zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen für Rheda-Wiedenbrück sowie den Untersuchungsraum (vgl. VG Stadt + Handel 2019) dar:

**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Sortiment	Kaufkraft in Mio. Euro		Veränderung des Kaufkraftvolumens 2018 - 2021 in %	
	Rheda-Wiedenbrück	Untersuchungsraum	Rheda-Wiedenbrück	Untersuchungsraum
Nahrungs- und Genussmittel	143,4	426,1	+ 19,4	+ 19,1
Drogeriewaren	19,5	58,2	+23,4	+ 23,0
Bekleidung	26,0	77,6	+0,3	- 0,1
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	5,5	16,5	+53,3	+ 52,6 <sup>5</sup>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019/2022; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2022, Stand 31.12.2018/31.12.2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Demnach ergeben sich nach aktuellem Datenstand folgende Zentralitäten für Rheda-Wiedenbrück und den Untersuchungsraum:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 106 in Wiedenbrück und rd. 102 im Untersuchungsraum (*VG Stadt + Handel 2019: rd. 107 bzw. 105*);
- Drogeriewaren: rd. 109 in Rheda-Wiedenbrück und rd. 125 im Untersuchungsraum (*VG Stadt + Handel 2019: rd. 111 bzw. 126*);
- Bekleidung: rd. 89 in Rheda-Wiedenbrück und rd. 170 im Untersuchungsraum (*VG Stadt + Handel 2019: rd. 97 bzw. 194*);
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 137 in Rheda-Wiedenbrück und rd. 164 im Untersuchungsraum (*VG Stadt + Handel 2019: rd. 142 bzw. 164*).

In den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel kam es folglich nur zu geringfügigen Veränderungen der Zentralitäten. Dies ist auf das weitestgehend konstante Angebot im Untersuchungsraumes und die (noch) geringen Anteile bzw. Wachstumsraten im Onlinehandel in diesen Sortimenten zurückzuführen.

Im Sortiment Bekleidung ist ein deutlicher Rückgang der Zentralität festzustellen. Dies ist zum einen auf das reduzierte Angebot im Untersuchungsraum, insbesondere im Bereich des IZ Gütersloh sowie auf die deutlich gestiegenen Anteile des Onlinehandels zurückzuführen (u.a. bedingt durch die Corona-Pandemie).<sup>6</sup>

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör kam es zwar ebenfalls zu deutlichen Steigerungen des Umsatzanteils durch den

<sup>5</sup> Angesichts des überdurchschnittlichen Kaufkraftzuwachses gemäß der Daten des IfH wurde insbesondere eine Datenneuauswertung und so auch Neukalibrierung des Modells durchgeführt. Es wurden entsprechend der gestiegenen Kaufkraft auch von einem höheren Umsatz für die Bestandsstrukturen ausgegangen.

<sup>6</sup> Quelle: HDE Online Monitor 2019 und 2022. Der überproportionale Anstieg des Onlineanteils für das Jahr 2021 ist dabei insbesondere auf den Lockdown in Folge der Corona-Pandemie zurückzuführen. Dies wurde bei den Berechnungen entsprechend relativierend gewürdigt.

Onlinehandel, angesichts der insgesamt deutlich gestiegenen Kaufkraft und des leicht gestiegenen Angebots im Untersuchungsraumes stagnierte hier die Kaufkraftbindung weitestgehend.

## **Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragebedarfs**

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine positive Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ 2,4 %), im Sortiment Drogeriewaren (+ 2,4 %) sowie im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (+ 0,6 %) ableiten. Für das Sortiment Bekleidung ist bis 2025 mit einer Abnahme der Kaufkraft um rd. - 0,6 % zu rechnen.

Neben der reinen Kaufkraftentwicklung ist zudem die Entwicklung Online-Anteils des Gesamtumsatzes im Einzelhandel von Relevanz. Für den Prognosehorizont 2025 erfolgt deshalb eine eigene Hochrechnung auf Grundlage des Anstiegs vom Jahr 2020 auf das Jahr 2021<sup>7</sup>. Der sehr starke Anstieg des Online-Anteils in den einzelnen Branchen in diesem Zeitraum ist für die untersuchungsrelevanten Sortimente Bekleidung (+ rd. 19 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (+ rd. 29 %) und Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren (+ rd. 30 %) insbesondere durch die Corona-Pandemie sowie das dadurch veränderte Konsum-Verhalten zu begründen. Dabei ist jedoch in den Sortimenten Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesichts des rd. 6 Monate andauernden Lockdowns im Jahr 2021 von einer temporären und überproportionalen Erhöhung des Onlineanteils auszugehen, weshalb dieser im Sinne einer realitätsnahen Betrachtungsweise aus gutachterlicher Sicht zu relativieren ist. Es ist davon auszugehen, dass es ohne den Lockdown zu einem geminderten, aber immer noch sehr starken Wachstum des Onlineanteils in diesen Sortimenten gekommen wäre. Es wird deshalb aufgrund des Lockdowns 2021 ein pandemiebereinigtes Wachstum des Onlineanteils in den Sortimenten Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von rd. 10 % bzw. rd. 14 % zwischen 2020 und 2021 angenommen. Es ergeben sich somit für das Jahr 2021 nach Berechnungen von Stadt + Handel folgende Onlineanteile für die untersuchungsrelevanten Sortimente am Gesamtmarkt:

- Nahrungs- und Genussmittel: 4,1 %
- Bekleidung: 43,6 %
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: 19,9 %.

Für die folgenden Jahre bis zum Prognosejahr 2025 ist aus fachgutachterlicher Sicht eine deutliche Abflachung der Entwicklung und Dynamik des Online-Anteils in den einzelnen Branchen zu erwarten. Somit wird im Rahmen der Untersuchungen für den Prognosezeitraum bis 2025 insgesamt ein Anstieg in Höhe des Zuwachses zwischen 2020 und 2021 prognostiziert. Demnach ergeben sich für das Prognosejahr 2025 folgende Onlineanteile für die

untersuchungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel: 5,6 % (+ 1,5 Prozentpunkte)
- Bekleidung: 47,8 % (+ 4,2 Prozentpunkte)
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: 22,8 % (+ 2,9 Prozentpunkte).

Diese positive Entwicklung des Onlinehandels ist hinsichtlich der Entwicklung des Nachfragepotenzials im stationären Einzelhandel zu würdigen und zusammen mit der allgemeinen Kaufkraftentwicklung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird für den Untersuchungsraum insgesamt eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % prognostiziert.<sup>8</sup>

In Summe ergibt sich hieraus insgesamt folgende Entwicklung des Nachfragebedarfs im stationären Handel für den Untersuchungsraum (Prognose 2025):

- Nahrungs- und Genussmittel: + 1,4 % bzw. + rd. 5,8 Mio. Euro;
- Drogeriewaren: + 1,4 % bzw. + rd. 0,8 Mio. Euro;
- Bekleidung: - 4,5 % bzw. - rd. 3,5 Mio. Euro;
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: - 2,0 % bzw. - rd. 0,3 Mio. Euro.

Diese Entwicklungen werden entsprechend bei der absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s.u.) berücksichtigt.

---

## UMSATZPROGNOSE FÜR DAS VORHABEN

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse in Bezug auf die Angebots- und Nachfrageanalyse sowie den Annahmen des VG Stadt + Handel 2019 sowie der Stellungnahme Stadt + Handel 2020 wird unter Berücksichtigung des nunmehr reduzierten Planvorhabens nachfolgend die Umsatzprognose für das Planvorhaben aktualisiert.

Für den REWE-Markt wird unter Berücksichtigung der deutlich positiven Kaufkraftentwicklung (2018 - 2021: + 19,1 %) im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität<sup>9</sup> von rd. 4.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF prognostiziert.

Für den Rossmann-Drogeriefachmarkt wird unter Berücksichtigung der deutlich positiven Kaufkraftentwicklung (2018 - 2021: + 23 %) im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität<sup>10</sup> von rd. 6.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF prognostiziert.

Für den Bekleidungsfachmarkt wird unter Berücksichtigung der weitestgehend stagnierenden Kaufkraft im Sortiment Bekleidung und der deutlichen Reduktion

---

<sup>8</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Datenstادن: 31.12.2021 und 01.01.2026)

<sup>9</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt rd. 4.320 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.522 m<sup>2</sup> (Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022).

<sup>10</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann beträgt rd. 5.457 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 597 m<sup>2</sup> (Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022).

der Verkaufsfläche im Vergleich zur geprüften Planung im VG Stadt + Handel 2019 (- 1.110 m<sup>2</sup> VKF) eine gesteigerte Flächenleistung von rd. 3.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Insbesondere vor dem deutlich gestiegenen Anteil des Onlinehandels in diesem Sortiment, welche im Rahmen der Umsatzprognose des Vorhabens keine Berücksichtigung findet, ist dies als absoluter Worst Case für die vorgesehene Nutzung (Ernstings Family) anzusehen.

Für das Kleinkaufhaus wird unter Berücksichtigung der deutlich positiven Kaufkraftentwicklung im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (2018-2021: + 53 %) im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine im Vergleich zum VG Stadt + Handel 2019 gesteigerte Flächenproduktivität von rd. 2.300 im Sinne eines Worst Case-Ansatzes prognostiziert.

Demnach ergeben sich für die nunmehr im Vergleich zum VG Stadt + Handel 2019 reduzierte Vorhabenausprägung bezogen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente folgende aktualisierte Umsätze<sup>11</sup>:

**Tabelle 4:** Umsatzprognose für untersuchungsrelevante Sortimente

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro (max.)	Umsatzprognose VG Stadt + Handel 2019
Nahrungs- und Genussmittel	1.969	9,5	8,4
Drogeriewaren	600	3,6	4,0
Bekleidung	686	1,8	3,3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	266	0,8	1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

## UPDATE ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Nachfragevolumens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in diesen Sortimenten insgesamt leicht abgeschwächt. Im Sortiment Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden angesichts der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens für den stationären Handel die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in diesen Sortimenten hingegen leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung

<sup>11</sup> Unter Berücksichtigung der im VG Stadt + Handel 2019 definierten und immer noch gültigen Sortimentsaufteilungen des REWE, Rossmann und Woolworth (Kleinkaufhaus) bei Berücksichtigung einer Verkaufsflächenobergrenze im Sortiment Drogeriewaren von max. 600 m<sup>2</sup> VKF für das Gesamtvorhaben. Für den Bekleidungsfachmarkt wurde im Sinne eines Worst Case-Ansatzes ein Sortimentsanteil von 100% bzw. 300 m<sup>2</sup> für Bekleidung angenommen.

erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrs-anbindung des Vorhabenstandortes und des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu einer leicht dar-über hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten stellen sich (im Worst Case-Szenario) wie folgt dar:

**Tabelle 5:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025			UUV max. VG Stadt + Handel 2019
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung		
			in Mio. Euro	in %	
Rheda- Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	27,4	1,8	7	6
	ZVB IZ Wiedenbrück	4,5	**	**	**
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg	38,2	1,7	4	4
	sonstige Lage Rheda	28,7	1,6	5	5
	sonstige Lage Wiedenbrück	54,4	2,7	5	5
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	17,6	**	**	**
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße	19,4	**	**	**
	ES Friedrich-Ebert- Straße	**	**	**	**
	ES Hans-Böckler Straße	27,6	0,3	1	1
	sonstige Lage	33,8	0,5	1	1
Herzebrock- Clarholz Oelde	ZVB HZ Herzebrock- Clarholz	9,0	0,1	1	1
	ZVB OTZ Clarholz	14,2	0,1	1	1
	sonstige Lage	14,3	0,3	2	2
Oelde	ZVB IZ Oelde	14,0	**	**	**
	ZVB NVZ Lette	**	**	**	**
	ZVB NVZ Stromberg	5,0	**	**	**
	SO Tom-Rinck-Straße	5,8	**	1	**
	sonstige Lage	43,9	0,2	**	1
Rietberg	ZVB IZ Rietberg	2,9	**	**	**
	ZVB STZ Neuenkirchen	15,8	**	**	**
	ZVB NVZ Westerwieher Straße	29,4	**	**	**
	sonstige Lage Rietberg	20,8	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,5			
<b>GESAMT* (Worst Case)</b>		<b>426,9</b>	<b>9,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021, BBE 2020 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich demnach keine relevanten Veränderungen im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Vergleich zu den Ergebnissen des VG Stadt + Handel 2019.

**Tabelle 6:** Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025			UUV max. VG Stadt + Handel 2019
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung		
			in Mio. Euro	in %	
Rheda- Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	7,4	1,1	15	20
	ZVB IZ Wiedenbrück	3,8	0,4	12	14
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg	3,3	0,3	10	13
	sonstige Lage Rheda	1,9	0,1	7	9
	sonstige Lage Wiedenbrück	5,1	0,3	7	9
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	10,6	0,2	2	3
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße	1,2	**	**	**
	ES Friedrich-Ebert- Straße	0,2	**	**	**
	ES Hans-Böckler Straße	3,6	0,1	3	5
	sonstige Lage	3,1	0,1	3	5
Herzebrock- Clarholz Oelde	ZVB HZ Herzebrock- Clarholz	0,8	**	**	**
	ZVB OTZ Clarholz	5,5	0,2	4	5
	sonstige Lage	1,3	**	**	3
Oelde	ZVB IZ Oelde	5,9	0,1	1	1
	ZVB NVZ Lette	**	**	**	**
	ZVB NVZ Stromberg	0,3	**	**	**
	SO Tom-Rinck-Straße	0,6	**	**	**
	sonstige Lage	7,6	0,2	3	4
Rietberg	ZVB IZ Rietberg	4,0	0,1	1	1
	ZVB STZ Neuenkirchen	1,6	**	**	**
	ZVB NVZ Westerwieher Straße	2,9	**	**	**
	sonstige Lage Rietberg	1,2	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,2			
<b>GESAMT* (Worst Case)</b>		<b>72,0</b>	<b>3,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021, BBE 2020 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar.

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich überwiegend deutlich reduzierte prozentuale absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Vergleich zu den Ergebnissen des VG Stadt + Handel 2019.

**Tabelle 7:** Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025			UUV max. VG Stadt + Handel 2019
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung		
			in Mio. Euro	in %	
Rheda- Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	4,8	0,4	8	9
	ZVB IZ Wiedenbrück	12,2	0,6	5	7
	SO Hauptstraße/ Feldhüserweg	2,0	0,2	11	18
	sonstige Lage Rheda	**	**	**	
	sonstige Lage Wiedenbrück	3,1	**	**	4
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	69,0	0,4	1	1
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße	3,3	**	**	**
	ES Friedrich-Ebert- Straße	**	**	**	**
	ES Hans-Böckler Straße	4,3	**	**	**
	sonstige Lage	2,0	**	**	**
Herzebrock- Clarholz Oelde	ZVB HZ Herzebrock- Clarholz	1,8	**	**	**
	ZVB OTZ Clarholz	0,4	**	**	**
	sonstige Lage	**	**	**	**
Oelde	ZVB IZ Oelde	12,2	**	**	1
	ZVB NVZ Lette	**	**	**	**
	ZVB NVZ Stromberg	0,1	**	**	**
	SO Tom-Rinck-Straße	3,1	**	**	2
	sonstige Lage	1,0	**	**	**
Rietberg	ZVB IZ Rietberg	3,1	**	**	**
	ZVB STZ Neuenkirchen	**	**	**	**
	ZVB NVZ Westerwieher Straße	1,4	**	**	**
	sonstige Lage Rietberg	0,5	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,1			
<b>GESAMT* (Worst Case)</b>		<b>124,3</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021, BBE 2020 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar.

Im Sortiment Bekleidung ergeben sich deutlich reduzierte prozentuale absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Vergleich zu den Ergebnissen des VG Stadt + Handel 2019.

**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich  
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025			UUV max. VG Stadt + Handel 2019
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung		
			in Mio. Euro	in %	
Rheda- Wiedenbrück	ZVB IZ Rheda	0,7	**	**	9
	ZVB IZ Wiedenbrück	1,2	**	**	5
	SO Hauptstraße/ Feldhäuserweg	4,3	0,5	11	19
	sonstige Lage Rheda	0,6	**	**	**
	sonstige Lage Wiedenbrück	0,7	**	**	**
Gütersloh	ZVB IZ Gütersloh	3,6	**	**	2
	ZVB NVZ Neuenkirchener Straße	0,1	**	**	**
	ES Friedrich-Ebert- Straße	**	**	**	**
	ES Hans-Böckler Straße	2,6	**	**	**
	sonstige Lage	0,6	**	**	**
Herzebrock- Clarholz Oelde	ZVB HZ Herzebrock- Clarholz	0,2	**	**	**
	ZVB OTZ Clarholz	1,0	**	**	**
	sonstige Lage	0,2	**	**	**
Oelde	ZVB IZ Oelde	1,1	**	**	**
	ZVB NVZ Lette	**	**	**	**
	ZVB NVZ Stromberg	**	**	**	**
	SO Tom-Rinck-Straße	0,2	**	**	**
	sonstige Lage	4,2	0,1	1	4
Rietberg	ZVB IZ Rietberg	1,5	**	**	**
	ZVB STZ Neuenkirchen	0,4	**	**	**
	ZVB NVZ Westerwieher Straße	1,1	**	**	**
	sonstige Lage Rietberg	0,9	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1			
<b>GESAMT* (Worst Case)</b>		<b>24,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021, BBE 2020 und Hahn Gruppe 2021/202 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar.

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ergeben sich deutlich reduzierte prozentuale absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Vergleich zu den Ergebnissen des VG Stadt + Handel 2019.

---

## STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

In den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör konnte im Rahmen der Aktualisierung der Angebotsanalyse keine wesentliche Veränderung der Angebotsstrukturen in den einzelnen Lagebereichen festgestellt werden. Es konnten nur vereinzelte, geringfügige Verkaufsflächenrückgänge festgestellt werden. Eine differente Bewertung der Funktionsfähigkeit der ZVB im Untersuchungsraum im Hinblick auf die genannten Sortimente ergibt sich hieraus nicht. Angesichts der im Vergleich zum VG Stadt + Handel 2019 reduzierten prozentualen Umsatzumverteilungen für die jeweiligen Lagebereiche ist weiterhin mit keinen städtebaulich negativen Auswirkungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu rechnen.

Im Sortiment Bekleidung konnte insbesondere im ZVB IZ Gütersloh ein relevanter Verkaufsflächenrückgang identifiziert werden. Eine differente Bewertung ergibt sich aber auch in diesem Sortiment nicht. Dies ist insbesondere auf die im Zuge der deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens gesunkene Umsatzprognose zurückzuführen. Somit resultieren aus dem Planvorhaben deutlich reduzierte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Vergleich zum VG Stadt + Handel 2019.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung sind weiterhin nicht vom dem Planvorhaben zu erwarten**

---

## STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG: FOKUS RIETBERG

Stadt + Handel wurde seitens des Auftraggebers zudem beauftragt eine dezidiertere Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die ZVB in der Nachbarkommune Rietberg durchzuführen und so zu begründen warum mit keinen städtebaulich negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

In den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe und im Sortiment Drogeriewaren von maximal 1 % auf die ZVB IZ Rietberg, STZ Neuenkirchen und NVZ Westerwieher Straße aus.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind angesichts dieser marginalen, überwiegend nicht empirisch valide darstellbaren prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Dies begründet sich für die einzelnen ZVB wie folgt:

### ZVB IZ Rietberg

- Der ZVB IZ Rietberg weist eine ansprechende städtebauliche Gestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität auf.
- In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren bestehen angesichts der bestehenden

Raum-Zeit-Distanzen (rd. 10 km Luftlinie) keine relevanten Überschneidungen der Einzugsgebiete. Bereits heute bestehen zudem umfangreiche Angebotsstrukturen im ZVB IZ Rheda, womit durch eine Vorhabenrealisierung nicht mit einer zusätzlichen Kundenumorientierung aus Rietberg zu rechnen ist. Dies spiegelt sich in den marginalen Umsatzumverteilungsquoten wider. Ferner weist der Rossmann-Drogeriefachmarkt im ZVB IZ Rietberg eine marktgerechte Verkaufsflächenausstattung, eine moderne Gestaltung und eine entsprechend hohe Resilienz auf. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weist der ZVB IZ Rietberg kein strukturprägendes Angebot auf. Angesichts der bestehenden Raum-Zeit-Distanzen kann aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben einen relevanten Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten eines entsprechenden Angebots hat.

- Im Sortiment Bekleidung weist der ZVB IZ Rietberg mit Ernstings Family ein mit dem geplanten Bekleidungsfachmarkt (Ernstings Family) des Planvorhabens identisches Angebot auf. Auch der geplante Woolworth weist im Sortiment Bekleidung ein eher fachmarkttypisches Sortiment auf, welches auch heute schon in vergleichbarer Form vielzählig in Rheda-Wiedenbrück, aber auch in Rietberg (u.a. Kik) vertreten ist. Eine merkliche Ausweitung der Strahlkraft der Angebotsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück geht somit auch von dem geplanten Woolworth nicht aus. Es kommt somit insbesondere zu Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück. Darüber hinaus verfügt der ZVB IZ Rietberg über mehrere Fachgeschäfte im Sortiment Bekleidung. Eine grundsätzliche Kundenumorientierung über die derzeitigen Einkaufsorientierungen nach Rheda-Wiedenbrück hinaus ist somit aus gutachterlicher Sicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere, da es sich bei den Anbietern um lokal orientierte Anbieter mit sodann begrenztem Einzugsgebiet handelt. Dies wird insbesondere deshalb ersichtlich, da der Betreiber Ernstings Family mit einer Filiale in Rheda-Wiedenbrück selbst keine Einzugsgebietsüberschneidung erwartet.
- Im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör verfügt der ZVB IZ Rietberg mit einem Action-Markt über ein zu dem Woolworth des Planvorhabens vergleichbares, wenngleich attraktiveres und leistungsfähigeres Angebot. Angesichts dessen ist bei einer Vorhabenrealisierung von keiner relevanten Kundenumorientierung auszugehen.

## **ZVB STZ Neuenkirchen**

- Der ZVB STZ Neuenkirchen ist entlang der „Lange Straße“ organisiert und verfügt angesichts dessen über keine gute Aufenthaltsqualität (Verkehrsbelastung, fehlende Möblierung etc.).
- Das Angebot wird insbesondere durch die beiden großflächigen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und REWE geprägt. Diese stellen

die Nahversorgung für den dörflich geprägten Ortsteil dar. Angesichts der bestehenden Raum-Zeit-Distanz zum Vorhabenstandort (Luftlinie rd. 10 km) sind keine Überschneidungen der Einzugsgebiete festzustellen. Eine merkliche Kundenumorientierung durch eine Vorhabenrealisierung ist angesichts der umfangreichen weiteren Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum und in Rietberg selbst (insb. NVZ Westerwieher Straße) somit nicht zu erwarten.

- In den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist ebenfalls von keiner relevanten Kundenumorientierung im Zuge einer Vorhabenrealisierung auszugehen, da bereits heute in den Innenstädten in Rheda, Wiedenbrück, Rietberg und Gütersloh umfangreiche und vergleichbare Angebote bestehen. Angesichts des eingeschränkten Angebots im STZ Rietberg besteht somit heute schon – entsprechend des Zentrale-Orte-Systems sowie der Zentrenhierarchie – eine grundsätzliche Kundenorientierung in die umliegenden Innenstädte. Diese wird durch eine Vorhabenrealisierung nicht verstärkt.

#### **ZVB NVZ Westerwieher Straße**

- Der ZVB NVZ Westerwieher Straße stellt sich als modernes und autokundenorientiertes Zentrum dar. Sowohl das hier verortete E-Center als auch der ALDI Nord verfügen über ein für den jeweiligen Betreiber überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot und eine sehr modernen Marktauftritt. Eine relevante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens ergibt sich angesichts einer Entfernung von über 10 km (Luftlinie) nicht.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Rietberg sind somit nicht vom dem Planvorhaben zu erwarten.**

---

## **FAZIT**

**Das Planvorhaben ist in seiner aktuellen Konzeption:**

- **REWE-Lebensmittelvollsortimenter mit 2.350 m<sup>2</sup> VKF (inkl. Bäcker);**
- **Rossmann-Drogeriefachmarkt mit 730 m<sup>2</sup> VKF;**
- **Bekleidungsfachmarkt (Ernsting´s Family) mit 300 m<sup>2</sup> VKF;**
- **Kleinkaufhaus (Woolworth) mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF**

**und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse weiterhin als konform zu den konzeptionellen Aspekten (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW) zu bewerten.**

Bei der Analyse ist dabei im Sortiment Bekleidung eine negative Entwicklung sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite

festzustellen, welche kritisch zu würdigen ist. Angesichts der deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Bekleidungsfachmarktes des Planvorhabens um - 1.110 m<sup>2</sup> VKF bzw. - rd. 79 % im Vergleich zur ursprünglich geprüften Planung auf nunmehr 300 m<sup>2</sup> VKF sind auch unter Würdigung der rückläufigen Zentralität im Untersuchungsraum (- rd. 24 %) sowie bei einer perspektivisch zu erwartenden negativen Entwicklung der Branche um - rd. 4,5 % bis 2025 keine vorhabeninduzierten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.