

Stadt + Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

EKZ Rheda-Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH & Co. KG

z. Hd. Herrn Bastian Hämmerle

Rathausstraße 7
20095 Hamburg

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

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 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 | hier: Stellungnahme zur Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparameter

Dortmund, den 7. Juli 2020

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 Auswirkungsanalyse¹ erstellt, welche die zu prüfenden Bestandteile des Planvorhabens hinsichtlich ihrer Kompatibilität zu den kommunalplanerischen Zielvorstellungen bewertet und entsprechende Verkaufsflächendimensionierungen empfiehlt.

Im Zuge des aktuell laufenden B-Planverfahrens wird nachfolgend dargelegt, dass die im *VG Stadt + Handel 2019* getroffenen Aussagen und Bewertungen auch unter heutigen Gesichtspunkten weiterhin Bestand haben und dem Anspruch an einen realitätsnahen Worst Case-Ansatz gerecht werden.

AKTUALISIERUNG DER RELEVANTEN EINGANGSPARAMETER

Im Zuge dieser Stellungnahme erfolgt angesichts des zeitlichen Versatzes von nunmehr 1,5 Jahren eine Aktualisierung/Überprüfung der relevanten Eingangswerte für die, bereits im *VG Stadt + Handel 2019*, untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente.

Angebotsanalyse

Im Rahmen der dynamischen Wirkungsanalyse wurden im *VG Stadt + Handel 2019* bereits diverse absehbare Veränderungen relevanter Angebotsstrukturen mit berücksichtigt (S. 17), welche aktuell teilweise bereits realisiert wurden. Durch diese Marktentwicklungen ergeben sich

¹ 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.

somit keine Veränderungen hinsichtlich der Bewertung des Planvorhabens an der Kolpingstraße. Darüber hinaus sind aus heutiger Sicht (unter anderem) die folgenden (strukturprägenden) Marktveränderungen zu berücksichtigen:

Rheda-Wiedenbrück:

- Ansiedlung eines Action-Marktes, Feldhüserweg 10 (693 m² GVKF),
- Erweiterung des Netto-Marktes, Gütersloher Str. 75 (1.078 m² GVKF) bei gleichzeitiger Aufgabe des Dursty-Getränkemarktes (350 m² GVKF),
- Schließung des LIDL-Marktes, Feldhüserweg 20,
- Schließung eines Schuhfachmarktes, Berliner Str. 16,
- Schließung von Bekleidungsfachmärkten, u.a. Bleichstr. 3, Lange Str. 25.

Gütersloh:

- Schließung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Carl-Bertelsmann-Str. 45,
- Schließung von Bekleidungsfachmärkten, u.a. Berliner Str. 47, Königstr. 24.

Herzebrock-Clarholz:

- Abriss und Neubau eines K+K-Marktes, Industriestr. 9, (persp. 1.800 m² GVKF),
- Schließung eines Schuhfachmarktes, Debusstr. 2.

Oelde:

- Schließung von Bekleidungsfachmärkten, u.a. Herrenstr. 7, Lange Str. 31, Tom-Rinck-Str. 6.

Rietberg:

- Ansiedlung eines Action-Marktes, Wiedenbrücker Str. 21, (rd. 700 m² GVKF),
- Umnutzung eines Kodi-Marktes zu Ernsting's Family, Rathausstr. 24.,
- Schließung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes, Bokeler Str. 1,
- Schließung von Bekleidungsfachmärkten, u.a. Rathausstr. 43, Lange Str. 91,
- Schließung des Dänischen Bettenlagers, Bahnhofstr. 33.

Darüber hinaus sind in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten gewisse Marktabgänge und Neueröffnungen von kleinteiligen Anbietern/Fachgeschäften zu verzeichnen, welche sich in Summe nicht wesentlich auf die Bestandsverkaufsfläche bzw. -umsätze auswirken.

Einzugsgebiete und Untersuchungsräume

Die zu erwartende Strahlkraft des projektierten Vorhabens wird perspektivisch insbesondere von dem großzügig dimensionierten Lebensmittelvollsortimenter und dem Drogeriefachmarkt ausgehen resp. beeinflusst werden, da die weiteren Vorhabenbestandteile eine eher untergeordnete Rolle einnehmen (VKF und Umsatz, vgl. *VG Stadt + Handel 2019*). Die vorgenannten Veränderungen der Angebotsseite im Lebensmittel- und die mit dem Status quo vergleichbare Situation im Drogeriewarenssegment führen aus fachgutachterlicher Sicht zu keinen begründbaren Veränderungen der aufgezeigten Einzugsgebiete für das Planvorhaben an der Kolpingstraße. Sowohl die abgegrenzten Einzugsgebiete sowie darauf aufbauend die Abgrenzungen der jeweiligen Untersuchungsräume können somit beibehalten werden.

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 2019 sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2018). Der Prognosehorizont wurde angesichts der bereits um 1,5 Jahre zurückliegenden Analyse (*VG Stadt + Handel 2019*) nachfolgend von ursprünglich Ende 2022 auf Ende 2024 ausgeweitet.

In den Sortimentsbereichen und Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel und Optik ist in Bezug auf den damaligen Datenstand (31.12.2016) eine positive Nachfrageentwicklung in Rheda-Wiedenbrück und im gesamten Untersuchungsraum festzustellen (Stand: 31.12.2018). In diesen Sortimenten erfolgte in der – bereits im *VG Stadt + Handel 2019* verwendeten – Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive Prognose des stationären Einzelhandels².

In den Sortimentsbereichen und Sortimenten Schuhe/Lederwaren, GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und HBT/Heimtextilien ist eine stagnierende bis positive Kaufkraftentwicklung festzustellen, wenngleich die Prognose des BBSR/HDE 2017 in diesem Zeitraum leicht negativ ausfiel³.

In diesen Sortimenten ist zudem von einer weiterhin positiven Nachfrageentwicklung bis zum Prognosehorizont 2024 auszugehen. Somit ergibt sich

² So wurde beispielsweise im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Anstieg der Nachfrage im stationären Einzelhandel i. H. v. rd. + 2,5 % (von 2017 bis 2019) prognostiziert. Tatsächlich betrug der Anstieg der Kaufkraft im Untersuchungsraum (im Vergleich IfH 2017 und IfH 2019) rd. 3,8 % (inkl. Anteil des Online-Handels).

³ So wurde beispielsweise im Sortiment Schuhe/Lederwaren eine negative Entwicklung von rd. „minus“ 3,4 % für den stationären Einzelhandel prognostiziert, während die Kaufkraft um insgesamt 3,1 % anstieg.

ein jeweils höheres Nachfragevolumen als zum bisherigen Prognosehorizont 2022.

Im Sortiment Bekleidung ist hingegen im gleichen Zeitraum, wie bereits durch die Studie des BBSR/HDE 2017 prognostiziert, eine leicht negative Entwicklung des Kaufkraftvolumens festzustellen. Zudem ist im weiteren Ausblick eine ebenfalls negative Entwicklung zu prognostizieren, sodass hier Ende 2024 ein insgesamt geringeres Nachfragevolumen als zum bisherigen Prognosehorizont 2022 zu erwarten ist.

Gegenüber den Angaben und Berechnungswerten aus dem Gutachten 2019 sind somit folgende Veränderungen der Nachfrageseite festzuhalten:

Tabelle 1: Aktualisierung der nachfrageseitigen Strukturen im Untersuchungsraum

Sortiment	Veränderung des Kaufkraftvolumens 2016 - 2018		Veränderung des prognostizierten KK-Volumens (2024 ggü. 2022)
	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	+ 4,3	+ 14,8	+ 11,8
Drogeriewaren	+ 6,8	+ 3,0	+ 2,6
Bekleidung	- 3,4	- 2,7	- 1,6
Schuhe/Lederwaren	+ 3,6	+ 0,8	+ 1,1
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat	+ 3,1	+ 0,3	+ 0,4
HBT/Heimtextilien	+ 1,9	+ 0,2	+ 0,2
Pharmazeutische Artikel	+ 10,3	+ 0,5	+ 0,5
Optik	+ 5,8	+ 0,2	+ 0,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2020, Stand: 31.12.2018; Prognosewerte Stand 01.01.2023 und 01.01.2025; Werte gerundet.

Umsatzprognose des Planvorhabens an der Kolpingstraße

In Zusammenführung der vorgenannten Veränderungen der Angebots- und Nachfrageseite sowie unter Berücksichtigung aktueller Handelskennziffern und weiterer Fachliteratur ist festzustellen, dass die Umsatzannahmen des Planvorhabens aus dem *VG Stadt + Handel 2019* (S. 51 ff.) weiterhin einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz entsprechen:

- die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber des Lebensmittel- und des Drogeriefachmarktes blieben in Bezug auf das *VG Stadt + Handel 2019* unverändert (REWE) oder waren leicht rückläufig (Rossmann),
- im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat ist angesichts des neu am Markt etablierten Wettbewerbers Action (am SO Hauptstraße/Feldhüserweg), trotz positiver Kaufkraftentwicklung, von keiner höheren Umsatzannahme auszugehen,

- in den weiteren Sortimenten mit einer positiven Kaufkraftprognose (s. Tabelle 1) wurden bereits 2019 überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angenommen, welche angesichts der geringen monetären Veränderungen bis 2024 aus heutiger Sicht weiterhin beibehalten werden können,
- im negativ prognostizierten Sortiment Bekleidung ist aus heutiger Sicht von einer etwas geringeren Flächenproduktivität auszugehen, sodass die ursprünglichen Umsatzprognosen weiterhin einem Worst Case entsprechen.

AUSWIRKUNGEN DER VERÄNDERTEN EINGANGSPARAMETER AUF DIE ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS UND DEREN STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, ob resp. inwieweit die zuvor dargestellten, aktualisierten Eingangsparemeter zu einer Veränderung der abschließenden Bewertung aus dem *VG Stadt + Handel 2019* führen.

Nahrungs- und Genussmittel

Im Hinblick auf die deutlich positive Nachfrageentwicklung, sowohl im Vergleich 2016 - 2018, als auch in Hinblick auf den erweiterten Prognosehorizont 2024, ist auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Marktveränderungen davon auszugehen, dass die im *VG Stadt + Handel 2019* aufgeführten Bewertungen und Ergebnisse nach wie vor einem realitätsnahen Worst Case entsprechen. Die oben benannten Verkaufsflächen-erweiterungen einzelner Wettbewerber werden durch eingetretene Marktschließungen und durch das ansteigende Nachfragepotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgeglichen. Somit sind insbesondere die Bestandsstrukturen im IZ Rheda und den weiteren nahversorgungsstrukturell relevanten Lagen in Rheda-Wiedenbrück durch das Vorhaben nach wie vor nicht in ihrem Bestand und/oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

Die projektierte VKF von 2.029 m² kann somit – unter Wahrung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – weiterhin empfohlen werden.

Drogeriewaren

Zum Schutz der bestehenden Angebotsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück wurde im Zuge des *VG Stadt + Handel 2019* eine VKF-Reduktion auf maximal 600 m² VKF statt der ursprünglich geprüften 804 m² VKF empfohlen (S. 103 f.).

Im Sortiment Drogeriewaren ist eine deutlich positive Nachfrageentwicklung sowohl im Vergleich 2016 - 2018, als auch in Hinblick auf den erweiterten Prognosehorizont 2024 zu erwarten. Auf der Angebotsseite sind

keine nennenswerten Veränderungen der relevanten strukturprägenden Anbieter (Drogeriefachmärkte) festzustellen.

Die vorgenannte Empfehlung von max. 600 m² VKF im Sortiment Drogeriewaren entspricht nach wie vor einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz und hat aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin Bestand.

Bekleidung

Im Sortiment Bekleidung ist eine leicht negativere Nachfrageentwicklung gegenüber den Angaben aus dem bestehenden *VG Stadt + Handel 2019* festzustellen. Die Auswirkungen in diesem Sortiment werden somit angesichts des erweiterten Prognosehorizonts bis Ende 2024 etwas stärker ins Gewicht fallen, als in der Prognose bis 2022 angenommen. Gleichzeitig sind bereits einige Marktabgänge von mehr oder weniger vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum festzustellen.

In Zusammenschau der vorgenannten Entwicklungen ist folgendes festzuhalten:

- Die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche IZ Rheda und IZ Wiedenbrück liegen (Ende 2024) bei maximal 10 %.
- In den Umlandkommunen ist von keiner nennenswerten Steigerung der monetären wie prozentualen Auswirkungen auf die im *VG Stadt + Handel 2019* dargestellten Lagen auszugehen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sind somit nach wie vor nicht zu erwarten.
- Dies gilt insbesondere, da die Umsatzprognose des Vorhabens in Anbetracht des sinkenden Nachfragevolumens in einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz etwas geringer ausfallen müsste, als im *VG Stadt + Handel 2019* angenommen.

Die projektierte VKF von 1.600 m² kann somit – unter Wahrung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – weiterhin empfohlen werden.

Schuhe/Lederwaren

In der Zusammenschau der Argumente ist die projektierte Ansiedlung eines Schuhfachmarktes angesichts der fehlenden Konformität zu den kommunalplanerischen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheda-Wiedenbrück **weiterhin nicht zu empfehlen**.

GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und HBT/Heimtextilien

Im Hinblick auf die positive Nachfrageentwicklung, sowohl im Vergleich 2016 - 2018, als auch in Hinblick auf den erweiterten Prognosehorizont 2024, ist auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Marktveränderungen davon auszugehen, dass die im Gutachten 2019 aufgeführten Bewertungen und

Ergebnisse nach wie vor einem realitätsnahen Worst Case entsprechen. Die aufgeführten Marktveränderungen (insb. Ansiedlung zweier Action-Märkte und Schließung eines Dänischen Bettenlagers) werden unter Berücksichtigung des ansteigenden Nachfragepotenzials in etwa ausgeglichen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sind somit weiterhin nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da überwiegend Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben tangiert werden (insb. SO Hauptstraße/Feldhüserweg).

Die projektierte VKF von 456 m² im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie von 500 m² VKF im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien kann somit – unter Wahrung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – weiterhin empfohlen werden.

Pharmazeutische Artikel/Optik

In der Zusammenschau der Argumente ist die Ansiedlung von Betrieben mit den Hauptsortimenten Pharmazeutische Artikel oder Optik angesichts des Ausschlusses von Fachgeschäften am Vorhabenstandort **weiterhin nicht zu empfehlen**.

FAZIT

Die Aussagen und Bewertungen des *VG Stadt + Handel 2019* entsprechen – nach eingehender Prüfung der angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen im Untersuchungsraum – nach wie vor dem Anspruch an die Wahrung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, da:

- **die abgegrenzten Einzugsgebiete und Untersuchungsräume aus heutiger Sicht weiterhin Bestand haben,**
- **die Umsatzprognose des Planvorhabens die im *VG Stadt + Handel 2019* abgeleiteten Maximalwerte angesichts der angebots- und nachfrageseitigen Marktentwicklungen weiterhin nicht übersteigen wird,**
- **wettbewerbsverschärfende Marktveränderungen auf der Angebotsseite durch die jeweilige sortimentspezifische Nachfrageentwicklung in etwa ausgeglichen werden.**

Die im *VG Stadt + Handel 2019* getroffenen Empfehlungen zu sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen haben daher weiterhin Bestand.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit dem SO Hauptstraße/Feldhüserweg ein unbepannter Agglomerationsstandort von Einzelhandelsbetrieben gegeben ist, an dem projektierte Flächenentwicklungen vergleichsweise zügig realisiert werden können. Angesichts dieser Tatsache kann Stadt + Handel eine möglicherweise eintretende

Entwicklung, welche Überschneidungen mit den hier geprüften Sortimenten aufweist, weder ausschließen, noch berücksichtigen (insofern keine bereits bestehende Genehmigung vorliegt).

Dortmund den 7. Juli 2020



Dipl.-Ing. Marc Föhler