

Überprüfung des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die westlichen Stadtteile in **Rheine**

vor dem Hintergrund der geplanten
Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters
an der Breite Straße

Eva Stubert
Stefan Kruse

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Januar 2011

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

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

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	5
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Beschreibung des Vorhabens.....	8
4	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro	9
5	Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum	11
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	11
5.2	Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum	12
6	Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Rheine.....	15
7	Auswirkungen im Untersuchungsraum.....	17
8	Schlussfolgerungen und Empfehlung	20
	Verzeichnisse	22

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Breite Straße im westlichen Rheiner Stadtteil Dutum (an der Grenze zum Stadtteil Dorenkamp) ist die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters (K+K), der bereits seit rund 25 Jahren am Standort besteht¹, um rund 400 m² Verkaufsfläche von heute ca. 1.000 auf 1.400 m² geplant. Der Standort Breite Straße befindet sich zwischen den beiden im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen „Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ im Nordwesten und „Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte“ im Nordosten.²

Seitens des Unternehmens K+K wurde signalisiert, dass der Standort an der Parkstraße (rund 500 m² Verkaufsfläche) im Falle einer möglichen Genehmigung der Erweiterung, geschlossen würde. Demnach käme die Erweiterung am Standort Breite Straße einer „Verlagerung“ der Verkaufsfläche aus der Parkstraße gleich, ohne die Verkaufsflächengröße insgesamt wesentlich zu verändern³. Mit dem Vorhaben verfolgt der Betreiber eine wettbewerbsmäßige Verkaufsflächenanpassung am leistungsfähigeren Standort Breite Straße, um weiterhin marktfähig sein zu können.

Für die Stadt Rheine verbinden sich mit der projektierten Erweiterung Chancen (z.B. Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet), aber auch Risiken (Umsatzverlagerungen aus den eigenen zentralen Versorgungsbereichen heraus), so dass im Rahmen dieser Untersuchung die möglichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die wohnungsnah Grundversorgung der Stadt einerseits und die Aussagen des einstimmig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts andererseits aufgezeigt werden sollen. Dabei besteht vor dem Hintergrund in der Zwischenzeit erfolgter Veränderungen in der Angebots- und Zentrenstruktur der Stadt im westlichen Stadtgebiet die Möglichkeit, eine Neubewertung des bestehenden Konzeptes vornehmen zu müssen. So hat seit dem politischen Beschluss des Einzelhandels- und Konzeptes ein Vollsortimenter (Rewe mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) in solitärer städtebaulich integrierter Lage in der Zeppelinstraße geschlossen⁴ und der Vollsortimenter im Grundversorgungszentrum „Dorenkamp-Mitte“ wurde realisiert. Zudem hat sich ein Verbrauchermarkt (Combi mit ca. 1.800 m² VKF) in der Rheiner Innenstadt angesiedelt.

Nicht unerwähnt bleiben können in diesem Zusammenhang die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Land NRW (§ 24a LEPro) sowie der Einzelhandelserlass des Landes NRW, die bei der Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen sind⁵.

Im Vorfeld der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung muss somit zwangsläufig die Überprü-

¹ Angabe der EWG für Rheine mbH

² Junker und Kruse: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rheine, Endfassung vom März 2006; beschlossen durch den Rat der Stadt Rheine am 08.11.2005

³ Gleichwohl ist für den Standort Parkstraße festzuhalten, dass hier Bestandsschutz gilt und die Fläche nach wie vor als Lebensmittelverkaufsfläche genutzt werden kann. Dies ist in nachfolgenden Überlegungen und Berechnungen berücksichtigt worden.

Die Verkaufsflächen der bestehenden Märkte sind jeweils auf Hunderter aufgerundet

⁴ es gilt Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung als Lebensmittelmarkt am Standort

⁵ Das Urteils des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009, in dem der Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint wird, hat durch den Bescheid des BVerwG vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt.

fung des Standortes bzw. des Vorhabens unter landesplanerischen Gesichtspunkten sein. Sofern sich bei dieser Prüfung (Stufe 1 der Untersuchung) keine grundlegenden Bedenken ergeben bzw. – auch in Absprache mit einem möglichen Vorhabenträger – aufgrund vorzunehmender Veränderungen an der geplanten Größenordnung diese ausgeräumt werden können, soll eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse die möglichen Auswirkungen auf die Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet beleuchten und zusammen mit der aufgrund einer veränderten Ausgangssituation im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt 2005 nötigen Neubewertung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts somit vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen und Grundlagen eine verlässliche Grundlage zur politischen Entscheidungsfindung und ggf. für die weiteren genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritte bilden.

2 Methodisches Vorgehen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der Fragestellungen unter Berücksichtigung jüngerer Urteile in diesem Zusammenhang auf eine aktuelle und valide Datenbasis. Die vorliegenden Datengrundlagen begründen sich auf eine Erhebung aus dem Jahr 2005. Ergänzt wird diese Erhebung durch Aussagen der Stadt Rheine zu Veränderungen der Angebotssituation mit Fokus auf die Anbieter mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Aktuelle Entwicklungen, wie die Schließung des Rewe in der Zeppelinstraße, der jedoch noch Bestandsschutz genießt, die Realisierung des Edeka Marktes im Grundversorgungszentrum Dorrenkamp-Mitte sowie der neue Verbrauchermarkt Combi in der Innenstadt wurden demnach in die Berechnungen und Bewertungen miteingestellt.

Die städtebauliche Bewertung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche im westlichen Stadtgebiet sowie wesentlicher, der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden Lebensmittelmärkte stützt sich auf die sehr dezidierten Untersuchungen und Begehungen im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2005. Grundlage hierfür bilden die im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept anhand funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorgenommenen Abgrenzungen der Rheiner Zentren. Um die Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine vornehmen zu können, ermöglicht dieser Untersuchungsschritt die ggf. notwendige Neubewertung der Aussagen zur wohnungsnahen Grundversorgung in Rheine.

Der Analyse der Angebotssituation im westlichen Stadtgebiet, welche auch die Ermittlung der untersuchungsrelevanten lokalen Einzelhandelsumsätze umfasst, wird die Analyse der Nachfrageseite gegenüber gestellt. Diese erfolgt sowohl anhand vorliegender sekundärstatistischer Daten (insbesondere der BBE Retail Experts Köln, 2010) als auch ggf. weiterer notwendiger Plausibilitätsüberlegungen. Diese beiden Bausteine bilden die Grundlage für die sich anschließenden Bewertungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens.

4 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben (Grundsätzen) des § 24a LEPro

Gegenüberstellung und Bewertung der Grundsätze zur Entwicklung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Land NRW⁷ mit dem Planvorhaben

Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Nach Absatz 1 des § 24a LEPro NRW ist die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Nutzungen dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet beeinträchtigen.

Nach Absatz 2 des § 24 a LEPro NRW werden zentrale Versorgungsbereiche durch die Gemeinden räumlich und funktional festgelegt. Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren und Nebenzentren liegen, die sich durch folgende Merkmale auszeichnen:

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz*

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Dutum an der Breite Straße in städtebaulich integrierter Lage. Dabei bildet er jedoch keinen Bestandteil der nahegelegenen Zentren *Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte* und *Grundversorgungszentrum Felsenstraße*.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden von der Gemeinde festgelegt; dabei sind die in der Anlage aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Leitsortimente sind demnach laut Anlage des § 24 a LEPro NRW:

- 1. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren*
- 2. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe*
- 3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)*

⁷ Das Urteils des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009, in dem der Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint wird, hat durch den Bescheid des BVerwG vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Demnach haben die Vorgaben des § 24 a LEPro den Charakter von landesplanerischen Grundsätzen.

4. *Foto/ Optik*
5. *Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*
6. *Uhren/ Schmuck*
7. *Spielwaren, Sportartikel*

Der bestehende Vollsortimenter, der erweitert werden soll, besitzt als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Diese zählen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sind jedoch nicht den zentrenrelevanten Leitsortimenten laut Anlage des § 24 a LEPro NRW zuzuteilen.

Schlussfolgerungen

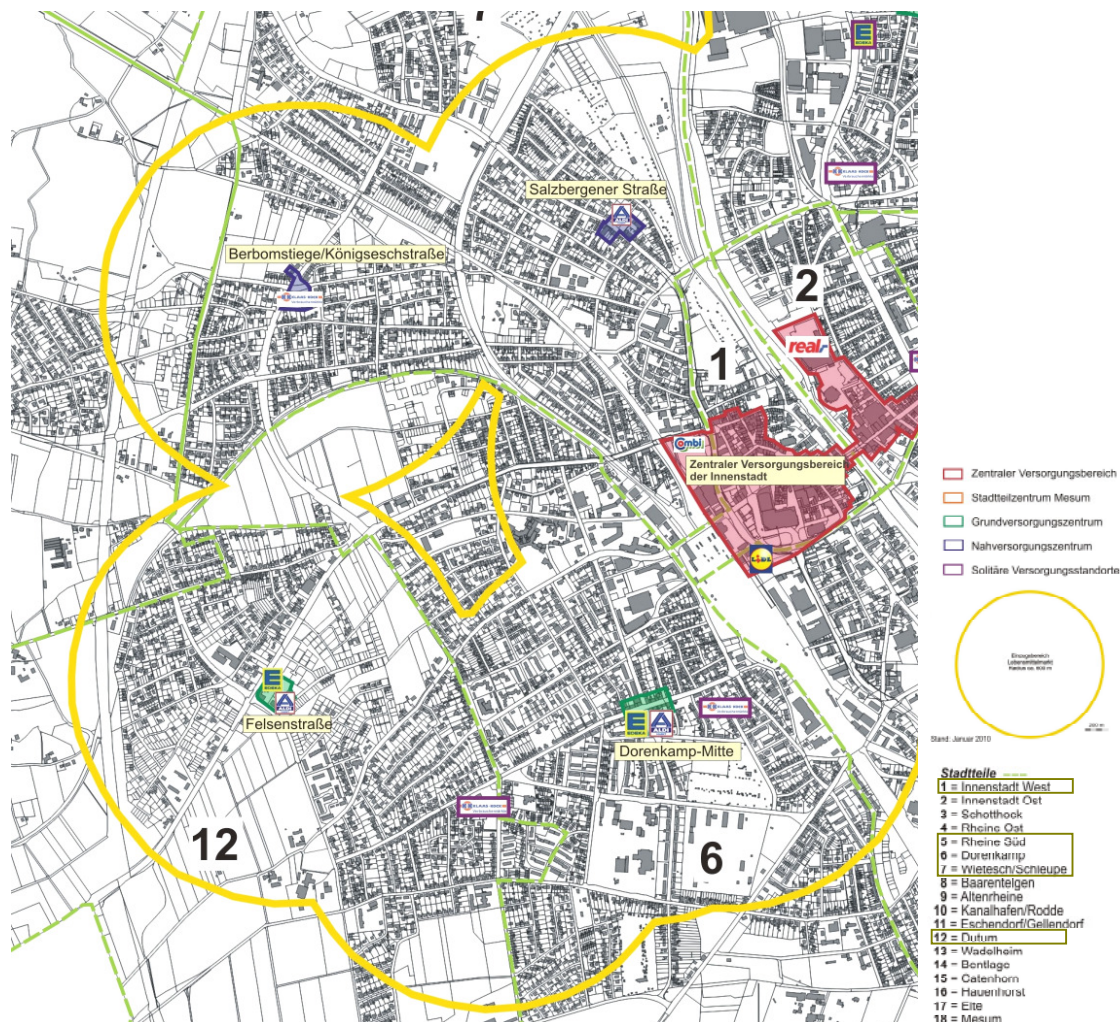
- Bei dem Planvorhaben (Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m², wobei ca. 1.000 m² VKF bereits seit 1985 genehmigter Bestand sind) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.
- Somit ist das Erweiterungsvorhaben aus landesplanerischer Sicht im Grundsatz nur in einem Kern- oder Sondergebiet in den durch die Stadt Rheine abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Die sich somit ergebende erforderliche Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich entfällt nur für den Falle, dass das Vorhaben als Nahversorgungsbetrieb charakterisiert werden kann, der eine überwiegende Funktion für die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen kann. Demnach wäre die Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt und der projektierte Markt könnte als Nahversorger auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden.
- Hierfür muss im Folgenden überprüft werden, ob negative Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die städtische Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können und das Vorhaben demnach nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (atypisch) im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu bewerten ist.

5 Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Vorhabenstandort befindet sich im Südwesten der Kernstadt Rheine. Deshalb zählen neben dem Stadtteil, in dem sich der Standort befindet (Dutum) die nahegelegenen Stadtteile Dorenkamp, Innenstadt West, sowie Wietesch/Schleupe und Teilbereiche von Rheine Süd zum Untersuchungsraum (vgl. Karte 2). Alle Stadtteile weisen eigene Nahversorgungsstrukturen auf, welche durch die Erweiterung mehr oder weniger stark betroffen sein könnten. Vor diesem Hintergrund wird das gesamte westliche Stadtgebiet als Untersuchungsraum abgegrenzt.

Karte 2: Untersuchungsraum



Quelle: EWG (Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH) Rheine

5.2 Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum⁸

Im Untersuchungsraum existieren fünf zentrale Versorgungsbereiche, die alle bis auf den westlichen Teilbereich der Rheiner Innenstadt auf die Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind. Die Einzelhandelssituation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stellt sich im Untersuchungsraum wie folgt dar (vgl. dazu Tabelle 1):

- Insgesamt finden sich **im Untersuchungsraum 71 Betriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- oder Randsortiment anbieten (inkl. des ehemaligen Rewe an der Zeppelinstraße, für den Bestandsschutz gilt). Sie umfassen zusammen eine sortimentspezifische **Verkaufsfläche von rund 12.860 m²**. Im Hinblick auf die ca. **21.280 Einwohner**, die im Untersuchungsraum leben, ergibt sich hieraus eine **einwohnerspezifische Lebensmittelverkaufsfläche von 0,60 m²** (der Bundesschnitt liegt bei etwa 0,35-0,38 m² / Einwohner). Diese Kennziffer attestiert eine quantitativ überdurchschnittliche Versorgungssituation im Untersuchungsraum und rangiert dabei im Rheiner Vergleich deutlich über der gesamtstädtischen Versorgungskennziffer von ca. 0,44 m² / Einwohner.⁹
- Aus struktureller Sicht existiert ein **ausgewogener Betriebsformenmix** mit sechs Supermärkten (Vollsortimenter) und vier Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum. Folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte wurden dabei berücksichtigt¹⁰:

- K+K, Breite Straße, Dutum (Vorhabenstandort)	ca. 960 m ²
- K+K, Parkstraße, Dorenkamp	ca. 490 m ²
- ehem. Rewe, Zeppelinstraße, Dorenkamp	ca. 940 m ²
- Aldi, Darbrookstraße, Dorenkamp (GVZ)	ca. 630 m ²
- Edeka, Darbrookstraße, Dorenkamp (GVZ)	ca. 1.700 m ²
- Edeka Neukauf, Felsenstraße, Dutum (GVZ)	ca. 1.400 m ²
- Aldi, Felsenstraße, Dutum (GVZ)	ca. 900 m ²
- Lidl, Otto-Bergmeyer-Straße, Innenstadt	ca. 920 m ²
- Combi, Kardinal-Galen-Ring, Innenstadt	ca. 1.900 m ²
- Aldi, Salzbergener Straße, Wietesch / Schleupe (NVZ)	ca. 900 m ²
- K+K, Königsgeschstraße, Wietesch / Schleupe (NVZ)	ca. 1.000 m ²
- Auch **lagespezifisch** ist die **Versorgungssituation** im westlichen Stadtgebiet als **sehr gut zu bewerten**. 94 % der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche befindet sich in städtebaulich integrierten Lagen. Insgesamt entfallen 71 % der Fläche auf die Angebote in den zentralen Bereichen und 24 % auf Anbieter in integrierten, jedoch solitären Lagen und nur 5 % der Verkaufsfläche ist Anbietern in dezentralen Lagen zuzurechnen.

⁸ Aktuelle Entwicklungen, wie die Schließung des Rewe in der Zeppelinstraße – für dessen Nutzung als Lebensmittelmarkt baurechtlich nach wie vor Bestandsschutz gilt und der demnach als potenziell Lebensmittelverkaufsfläche in die Untersuchung einfließt – die Realisierung des Edeka Marktes im Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte und der neue Verbrauchermarkt Combi in der Innenstadt wurden miteingestellt.

⁹ Vgl. Junker und Kruse: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine, März 2006, S. 68 und aktuelle Entwicklungen

¹⁰ NVZ = Nahversorgungszentrum, GVZ = Grundversorgungszentrum

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kennwerte (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum

Stadtteil	Lage	Verkaufsfläche (Hauptsortiment NuG)	Einwohner	Verkaufsfläche NuG / Einwohner	Einzelhandelsrele- vante Kaufkraft NuG	Einzelhandelsrele- vanter Umsatz NuG
Dorenkamp	Gesamt	4.040 m²	9.034	0,45 m² / EW	17,8 Mio. Euro	16,5 Mio. Euro
	Zentraler Versorgungsbereich	1.980 m ²				8,2 Mio. Euro
	Integrierte Streulage	1.470 m ²				6,3 Mio. Euro
	Nicht-integrierte Streulage	590 m ²				2,0 Mio. Euro
Dutum	Gesamt	2.800 m²	3.146	0,89 m² / EW	6,2 Mio. Euro	11,4 Mio. Euro
	Zentraler Versorgungsbereich	1.940 m ²				7,8 Mio. Euro
	Integrierte Streulage	800 m ²				3,3 Mio. Euro
	Nicht-integrierte Streulage	60 m ²				0,3 Mio. Euro
Wietesch/ Schleupe	Gesamt	2.340 m²	5.937	0,39 m² / EW	11,7 Mio. Euro	9,3 Mio. Euro
	Zentrale Versorgungsbereiche	1.790 m ²				7,4 Mio. Euro
	Integrierte Streulage	550 m ²				1,9 Mio. Euro
Innenstadt	Gesamt	3.370 m²	1.048	3,22 m² / EW	2,1 Mio. Euro	14,9 Mio. Euro
West*	Zentraler Versorgungsbereich	3.370 m ²				14,9 Mio. Euro
Rheine- Süd**	Gesamt	310 m²	2.117 (Hörstkamp)	0,14 m² / EW	4,2 Mio. Euro	1,5 Mio. Euro
	Integrierte Streulage	220 m ²				1,1 Mio. Euro
	Nicht-integrierte Streulage	90 m ²				0,4 Mio. Euro
Untersuchungsraum		12.860 m²	21.284	0,60 m² / EW	42,0 Mio. Euro	53,5 Mio. Euro

Quelle: Unternehmenserhebung/ Aktualisierung Rheine, 2005 mit Aktualisierung durch Aussagen der EWG Rheine im Jahr 2010; BBE Retails Experts, Köln 2010, eigene Berechnungen; * für die Berechnung wurde der Einfachheit halber der Zentrale Versorgungsbereich IS dem Stadtteil Innenstadt West voll zugeschlagen ** nur Teilbereich Hörstkamp (der einwohnerspezifische Wert in Wietesch / Schleupe und Hörstkamp würde sich entsprechend erhöhen, wenn die Anbieter des ZVB IS den Stadtteilen zugeschlagen würden (es ergibt sich also **kein Versorgungsdefizit** für die genannten Stadtteile)

- Dem Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum steht eine **sortimentsspezifische Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rund 42 Mio. Euro** zur Verfügung, die sich der Einwohneranzahl entsprechend auf die vier Stadtteile bzw. Teilbereiche verteilt (Vgl. Tabelle 1). Im Verhältnis zum (geschätzten) **Umsatz** der bestehenden Betriebe **im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** in Höhe von **rund 54 Mio. Euro** ergibt sich hieraus eine **sortimentsspezifische Zentralität von 1,27**. Das heißt, dass die Anbieter im Untersuchungsraum heute schon auf Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich von außerhalb des Untersuchungsgebietes angewiesen sind. Zu berücksichtigen in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass sich in dieser Berechnung zwei großflächige Anbieter im Hauptzentrum Rheines, der Innenstadt befinden. Diese Anbieter haben demnach gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, die über den reinen Nahbereich hinausgeht. Deshalb ist der Zentralitätswert über 1 für den betrachteten räumlichen Ausschnitt des Rheiner Westens zu relativieren. Ohne die Anbieter in der Innenstadt ergäbe sich hingegen ein unterdurchschnittlicher Zentralitätswert von 0,91 für den untersuchten Raum. Insgesamt belegt der errechnete Wert **eine zufriedenstellende Grundversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet von Rheine**.

6 Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Rheine

Aufgrund der Vorhabensspezifika (städtebaulich integrierter – bereits existenter – Standort, nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment) sind insbesondere die folgenden übergeordneten Entwicklungsziele von Relevanz:

- Flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte

Zur Umsetzung der Ziele wurde u. a. der folgende Grundsatz formuliert:

- **Grundsatz 2:** Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in den Grund- und Nahversorgungszentren, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient und/oder eine – aus städtebaulicher Sicht sinnvolle – Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht.

Speziell für die zentralen Versorgungsbereiche in unmittelbarem Umfeld zum Vorhabenstandort wurden die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen und Aussagen vorgenommen:

Grundversorgungszentrum Felsenstraße:

- Zentrum präsentiert sich zukunftsfähig
- Verkaufsflächenerweiterungen zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung nicht notwendig
- Keine Erhöhung der Ausstrahlungskraft zum Schutz weiterer zentraler Versorgungsbereiche in der Nähe
- Zukünftig keine weitere Stärkung der Einzelhandelsfunktion

Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte:

- Mit Eröffnung des Lebensmittelvollsortimenters ist das Ziel der Einzelhandelskonzentration, der Nutzung der Synergieeffekte mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter Aldi erreicht

Bei einer weitergehenden Entwicklung des Zentrums sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Keine Entwicklung als Stadtteilzentrum (wie im ish Konzept von 1997 vorgesehen¹¹); keine Ansiedlung von strukturprägenden Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Für die Handelsentwicklung ist mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ein klarer Rahmen abgesteckt. Einzelhandel ist auf diesen Bereich zu beschränken.

¹¹ Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -beratung (ish): „Rheine – Einzelhandel, Dienstleistungen, Zentrenplanung und Stadtentwicklung Handlungsbedarf 2005/Perspektiven 2010“, Düsseldorf 1997, S. 313

- Weitere Aufwertungen des zentralen Versorgungsbereiches sowie im Umfeld (z. B. dem nahe gelegenen Festplatz) sind im Rahmen einer Gesamtkonzeption anzustreben (z. B. Rahmenplan zur Ortsmittenentwicklung)

Das Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben an der Breite Straße kann die Entwicklungsziele in Rheine in den Punkten der räumlichen **Konzentration von Einzelhandelsentwicklung auf leistungsfähige Standorte** und dem Ziel der **flächendeckenden Nahversorgung** erfüllen. Der Standort ist ein seit etwa 25 Jahren etablierter Nahversorgungsstandort im Rheiner Westen. Mit der geplanten Erweiterung bei gleichzeitiger Betriebsaufgabe eines, vermutlich auch unrentabel gewordenen, kleineren Angebotsstandortes in der Parkstraße, verfolgt der Betreiber **eine Verkaufsflächenanpassung an die Mitbewerber**.

Das Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben an der Breite Straße steht zunächst einmal im Widerspruch zum Grundsatz 2. Für den genehmigten Bestand wurde seinerzeit der Nachweis der Zentrenverträglichkeit und der Unschädlichkeit gegenüber der wohnortnahen Grundversorgung festgestellt, so dass dieser damals schon großflächige Betrieb als atypischer genehmigt werden konnte. Nun gilt es zu prüfen, ob auch das Gesamtvorhaben (1.400 m² VKF) noch der Atypik entspricht. **Ein Widerspruch zu Grundsatz 2 bestünde dann nicht, wenn durch das Gesamtvorhaben die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen weder im Bestand gefährdet noch in der Entwicklung beeinträchtigt würde.**

Von einer Nahversorgungsfunktion kann dann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem fußläufigen Einzugsbereich¹² (der entsprechend des siedlungsräumlichen Zusammenhangs und städtebaulicher Barrieren ggf. weiter oder enger gefasst werden kann) realisierbar ist, also über eine entsprechende sogenannte Mantelbevölkerung verfügt.

Unter strenger anzulegenden Gesichtspunkten ist von einer Nahversorgungsfunktion dann auszugehen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* (Nahbereich) an einem städtebaulich integrierten Standort, *35 %* der sortiments-spezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht übersteigt¹³.

¹² Für die fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes wird im Sinne der Einzelhandelserlasses NRW (Nr. 2.8) eine Gehzeit von bis zu zehn Minuten zugrunde gelegt. Dies entspricht dem im Folgenden angesetzten gemittelten Radius von 600 Meter.

¹³ vgl. Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 (3) BauNVO Seite 15

7 Auswirkungen im Untersuchungsraum

Den wesentlichen Parameter für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens stellt die absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens dar. Durch die potenzielle Erweiterung des Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort ergeben sich die nachfolgend aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächen bzw. Umsätze. Hierbei werden sowohl eine durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ für einen Lebensmittelvollsortimenter (Variante 1) als auch eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität (Variante 2) für die Umsatzschätzung herangezogen, um den rechtlichen Vorgaben einer worst-case-Betrachtung gerecht zu werden. Zudem wird unterschieden zwischen dem neu zu generierenden Umsatz aus bestehendem Betrieb und der Erweiterungsfläche (insg. 1.400 m² VKF) und dem neu hinzukommende Umsatz (auf einer Fläche von ca. 400 m² VKF).

Variante 1 (Moderate Case): Bestand und Erweiterung

Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
Gesamtverkaufsfläche 1.400 m ²	3.860 Euro / m ²	5,4 Mio. Euro
hiervon NuG 1.160 m ²	4.100 Euro / m ²	4,8 Mio. Euro

nur Erweiterung

Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
Gesamtverkaufsfläche 400 m ²	3.820 Euro / m ²	1,5 Mio. Euro
hiervon NuG 330 m ²	4.100 Euro / m ²	1,4 Mio. Euro

Variante 2 (Worst Case): Bestand und Erweiterung

Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
Gesamtverkaufsfläche 1.400 m ²	4.450 Euro / m ²	6,2 Mio. Euro
hiervon NuG 1.160 m ²	4.800 Euro / m ²	5,6 Mio. Euro

nur Erweiterung

Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
Gesamtverkaufsfläche 400 m ²	4.400 Euro / m ²	1,8 Mio. Euro
hiervon NuG 330 m ²	4.800 Euro / m ²	1,6 Mio. Euro

¹⁴ vgl. Handel Aktuell EHI Retail Institute, Köln 2009/2010, S. 301

Durch die mögliche Erweiterungsfläche des Lebensmittelvollsortimenters entsteht in der **Variante 1** zunächst ein **zusätzliches untersuchungsrelevantes Umsatzvolumen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 1,4 Mio. Euro**, in der **Variante 2 ein Umsatzvolumen in Höhe von 1,6 Mio. Euro**. Durch die Schließung des Standortes des K+K in der Parkstraße (bei erteilter Baugenehmigung für das Erweiterungsvorhaben am Standort Breite Straße) würde sich jedoch das Umsatzvolumen im Untersuchungsraum nicht verändern¹⁵. Aufgrund der geringen und damit unzeitgemäßen Verkaufsflächengröße von rund 500 m² ist davon auszugehen, dass der „Alt-Standort“ nicht – wie bauplanungsrechtlich weiterhin möglich – als marktrelevanter Lebensmittelmarkt genutzt wird. Wenngleich zukünftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf der Fläche zulässig wäre, ist es sehr wahrscheinlich, dass sich eher ein Nischenanbieter ansiedelt bzw. ein Anbieter mit spezialisiertem, schmalen Sortiment, der wiederum nicht in den gleichen Wettbewerb mit den ansässigen großen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum tritt, wie ein Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter. Diese Überlegungen führen zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall nur die räumliche Verlagerung zu bewerten ist.

Zu führender Nachweis der Atypik (mögliche Nahversorgungsfunktion)

Tabelle 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens

Verkaufsfläche (NuG)	Umsatzpotenzial (NuG) in Mio. Euro	Kaufkraft im Nahbereich (600 m Radius) ² in Mio. Euro
1.160	4,8 – 5,6	9,9

² Angabe zur Bevölkerung (5.044 EW): Stadt Rheine; BBE Retails Experts, Köln 2010

Das zu untersuchende **Gesamtvorhaben** kann zunächst seinen Umsatz zu 100 % aus dem Nahbereich generieren. Es kann ihn sogar nur mit rund 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft decken. Demnach ist nicht von einem größeren Einzugsbereich auszugehen, so dass ein solches Vorhaben der Nahversorgung diene.

Weiterhin liegt das untersuchte Vorhaben im Rahmen seines Kernangebotes (Nahrungs- und Genussmittel) unter Berücksichtigung fallspezifischer Flächenproduktivitäten zwar mit seinem Umsatz über dem Richtwert von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung im Einzugsgebiet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es **unter Berücksichtigung der besonderen Situation der über Jahre und Jahrzehnte gewachsenen Position am Markt vorrangig der Nahversorgung dient**.

- Der Lebensmittelmarkt an der Breite Straße, der seinerzeit (1985) über den Nachweis der Atypik als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich in einem WA-Gebiet zugelassen wurde, ist seit ca. 25 Jahren ein etablierter Nahversorgungsstandort im Rheiner Westen. Somit haben sich die absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen längst in der Stadt Rheine bzw. im Westen der Stadt niedergeschlagen. Dieser Markt plant nun eine Verkaufsflächenerweiterung um 400 m². Bei dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine betriebswirt-

¹⁵ der K+K in der Parkstraße hatte zum Erhebungszeitpunkt 2005 eine Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 350 m².

schaftlich notwendige Anpassung an marktübliche Größenordnungen handelt. Absatzwirtschaftlich relevant und damit auch städtebaulich bedeutsam sind daher „nur“ die hinzutretenden knapp 400 m² Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 2), obwohl auch hier anzumerken ist, dass es sich dabei nahezu um eine Verlagerung aus der Parkstraße – dem Standort, der im Gegenzug von K+K bei einer positiven Baugenehmigung für die Erweiterung schließen würde, handelt und der sich ebenfalls im Untersuchungsraum befindet (rund 800 m vom Vorhabenstandort entfernt). Bei der eingestellten Verkaufsfläche wäre das Vorhaben demnach **nur auf rund 16 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft** angewiesen und unterschreitet den anzulegenden Richtwert von 35 % deutlich.

Tabelle 3: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens (nur Erweiterungsfläche)

Verkaufsfläche (Erweiterung) (NuG)	Umsatzpotenzial (NuG) in Mio. Euro	Kaufkraft im Nahbereich (600 m Radius) ² in Mio. Euro
330	1,4-1,6	9,9

² Angabe zur Bevölkerung (5.044 EW): Stadt Rheine; BBE Retails Experts, Köln 2010

- **Die Analyse der Ausgangssituation im Untersuchungsraum macht deutlich, dass sich durch das Erweiterungs- bzw. Verlagerungsvorhaben weder der zu generierende Umsatz im Untersuchungsraum noch die räumliche Versorgungssituation verändert.**
- Die beiden zentralen Versorgungsbereiche in der Nähe zum Standort Breite Straße „Dorenkamp-Mitte“ und Felsenstraße“ zeichnen sich durch einen attraktiven Standortverbund aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter aus, wobei sich insbesondere das Vollsortiment, repräsentiert durch je einen Edeka Markt, in leistungsstarken und marktfähigen Größenordnungen präsentiert (1.400 bzw. 1.700 m² VKF). Somit bestehen stabile Versorgungsstrukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, was die Aussage stützt, dass es hier durch das Erweiterungsvorhaben nicht zu Funktionsverlusten der Zentren kommen wird.

In der Gesamtschau der Ergebnisse sind mit dem Planvorhaben an der Breite Straße sowohl **keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf die wohnungsnahe Grundversorgung** im westlichen Stadtgebiet verbunden. Demnach ist das Vorhaben als **Nahversorgungsbetrieb** einzustufen und entzieht sich somit der rechtlichen Wirkung des § 11 (3) BauNVO.

8 Schlussfolgerungen und Empfehlung

Ergebnisse der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse und abschließende Empfehlungen

- Die geplante Erweiterung/Verlagerung des Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort Breite Straße würde nicht zu einer wesentlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum führen. Der zu generierende Umsatz bliebe durch das Erweiterungsvorhaben unverändert, wenn der Standort K+K in der Parkstraße schließen würde. Der Standort genießt jedoch über die Schließung hinaus den sogenannten „passiven“ Bestandsschutz, der auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist. Es ist jedoch ganz eindeutig darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geringen und damit unzeitgemäßen Verkaufsflächengröße von rund 500 m² davon auszugehen ist, dass der „Alt-Standort“ zukünftig nicht mehr durch einen „marktrelevanten“ Lebensmittelmarkt genutzt wird. Wenn gleich zukünftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf der Fläche zulässig wäre, ist es sehr wahrscheinlich, dass sich eher ein „Nischenanbieter“ ansiedelt bzw. ein Anbieter mit spezialisiertem und schmalem Sortiment, der wiederum nicht in den gleichen Wettbewerb mit den ansässigen großen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum tritt, wie ein Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter.
- Weiterhin würde sich **die räumliche Angebotssituation im Untersuchungsraum nicht verändern**. Die (aufgrund der geringen Verkaufsfläche ohnehin eher eingeschränkte) Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche des wegfallenden Standorts an der Parkstraße wird weitestgehend durch das nahegelegene Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte aufgefangen.
- Der Nahversorgungsstandort an der Breite Straße stellt einen **Ergänzungsstandort zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen** Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße dar. Er deckt die Nahversorgung der südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche ab, die nicht fußläufig an eines der beiden Zentren angeschlossen sind.
- Durch die Attraktivitätssteigerung am Standort Breite Straße könnte das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte in räumlicher Nähe stärker beeinträchtigt sein, als durch die beiden existierenden Solitärstandorte der K+K Märkte (Breite Straße und Parkstraße). Es muss jedoch ganz klar festgehalten werden, dass es sich bei dem Vorhaben **nicht um eine Neuplanung** eines großflächigen Lebensmittelanbieters handelt, sondern „lediglich“ um eine Erweiterung um bzw. Verlagerung der rund 400 m² VKF, die eine wettbewerbsmäßige Anpassung aus Sicht des Betreibers darstellt. Das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte musste also seit jeher mit dem großflächigen Wettbewerber in räumlicher Nähe konkurrieren. Seit Eröffnung des Edeka Marktes hat sich das Zentrum in der bestehenden Wettbewerbssituation neu positioniert.
- Das Vorhaben ist als Nahversorgungsbetrieb einzustufen und entzieht sich somit der rechtlichen Wirkung des § 11 (3) BauNVO. Demnach ist zur Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung keine planungsrechtliche Überplanung des Areals zwingend notwendig.

In der Gesamtschau aller Bewertungen ist das Erweiterungsvorhaben an der Breite Straße aus landesplanerischer Sicht, vor dem Hintergrund der Aussagen des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und mit Blick auf die negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO **verträglich**.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Übersicht über zentrale Versorgungsbereiche und solitäre Nahversorgungsstandorte im Rheiner Stadtgebiet	8
Karte 2:	Untersuchungsraum	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum.....	13
Tabelle 2:	Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens	18
Tabelle 3:	Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens (nur Erweiterungsfläche).....	19