

Gut- achten

03/2022

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Umstrukturierung des SB-Warenhauses real
an der Gronauer Straße in Rhede**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

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

AUFTRAGGEBER

**GFK Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co.**

Objekt Rhede Gronauer Straße 21 KG
c/o Mazars Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH
Theodor-Stern-Kai 1
60596 Frankfurt

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius**
Dortmund, 24.03.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	16
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	27
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	29
6	Auswirkungsanalyse	34
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Rhede 2015)	34
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	35
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	37
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	39
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	44
	Anhang	I

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Rhede ist die Umstrukturierung des real-SB-Warenhauses an der Gronauer Straße mit derzeit 6.336 m² VKF geplant. Im Zuge der Umstrukturierung soll das derzeitige SB-Warenhaus durch einen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) und einen Lebensmitteldiscounter (LIDL) nachgenutzt werden. Bei der genannten Aufteilung der Flächen handelt es sich um eine kartellrechtliche Vorgabe im Zuge der Übernahme des real-Standortes durch EDEKA. Demnach ist im Zuge der Umstrukturierung zwingend eine Verkaufsfläche von 1.150 m² für einen Discounter vorzusehen. Eine Abweichung hiervon ist nach Informationen des Auftraggebers nicht möglich.

Im Zuge der nachfolgenden Auswirkungsanalyse soll gemäß Beauftragung die Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort bei gleichzeitigem Fortbestand des derzeit bestehenden LIDL im ZVB HZ Innenstadt Rhede untersucht werden. Nach Informationen des Auftraggebers sichert die Fa. LIDL den Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes (Definition s. Anhang) im ZVB Hauptzentrum Innenstadt für mindestens zehn Jahre, hiervon mindestens fünf Jahre als LIDL-Markt, vertraglich zu.

Konkret wird in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse somit folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter mit 4.150 m² VKF,
- Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit 1.150 m² VKF.

Insgesamt ist folglich im Rahmen der dargestellten Umstrukturierung eine Gesamtverkaufsfläche von 5.300 m² geplant. Es kommt somit im Zuge der Umstrukturierung zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.036 m².

Nach **Ziel 6.5-7** des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11

Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist und **insbesondere zu prüfen ob die genannten Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW Ziel 6.5-7)** eingehalten werden.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Kurzeinordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019 (Ziel 6.5-7).

¹ BBE Münster (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede, Münster. Nachfolgend als EHK Rhede 2015 bezeichnet.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Sortimente für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel²
- Drogeriewaren³
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör⁴
- Bekleidung⁵

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2021 erhoben. 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:

In Rhede

- Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment

Weiterer Untersuchungsraum

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (mind. 200 m² VKF)⁶.

² Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst gem. Rheder Sortimentsliste ebenfalls die Sortimente Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren. Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet

³ Das Sortiment Drogeriewaren umfasst gem. Rheder Sortimentsliste die Sortimente kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Im Folgenden werden die Sortimente zusammengefasst als **Sortiment Drogeriewaren** bezeichnet

⁴ Die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör umfasst gem. Rheder Sortimentsliste die Sortimente keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik), Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke. Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** bezeichnet.

⁵ Das Sortiment Bekleidung umfasst gem. Rheder Sortimentsliste die Sortimente Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren), Pelz- und Kürschnerwaren, Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher. Im Folgenden werden die Sortimente zusammengefasst als **Sortiment Bekleidung** bezeichnet

⁶ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

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

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben der Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2020 und IT.NRW 2021.

Städtebauliche Analyse

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

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

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

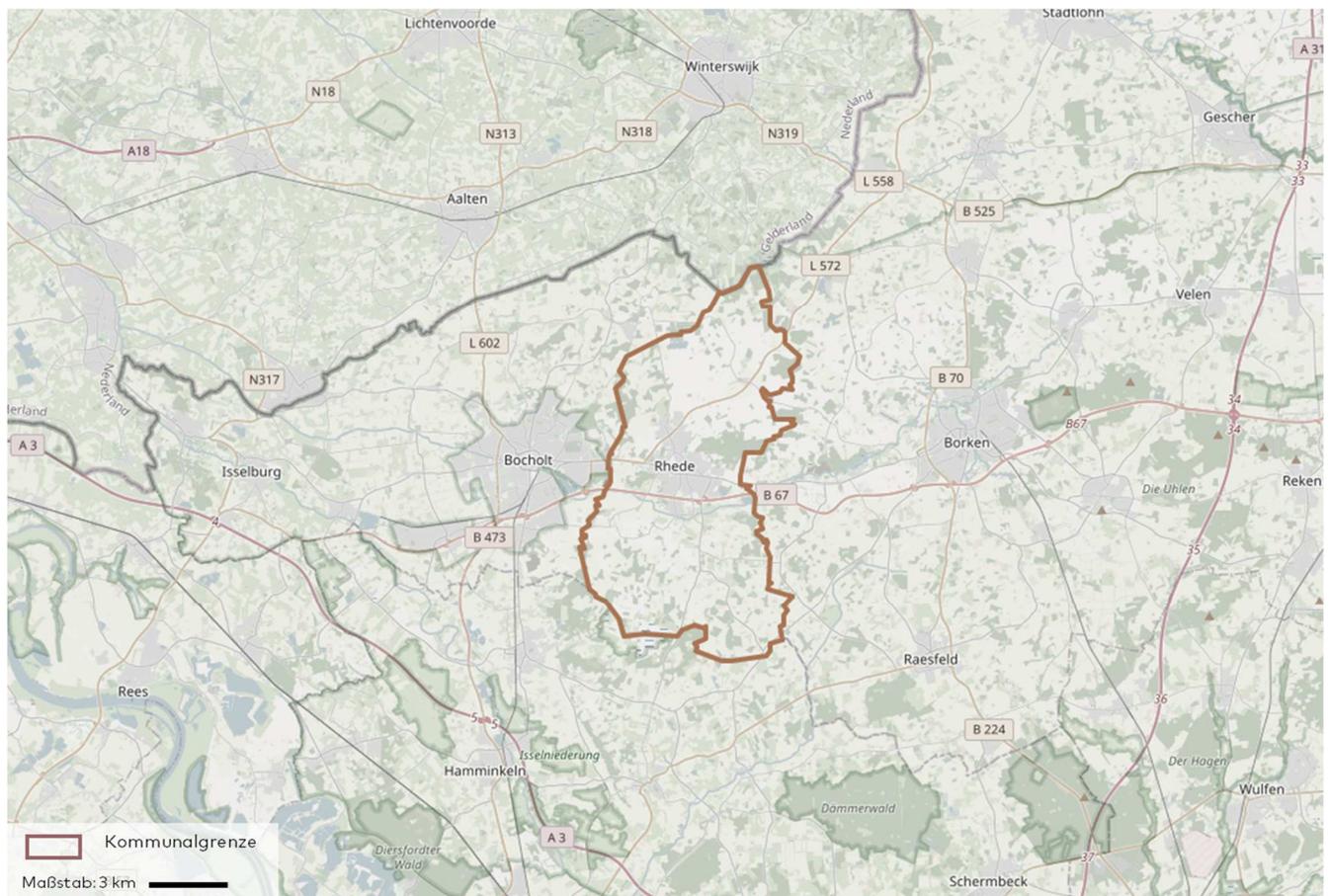
Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen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

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Rhede mit 19.319 Einwohnern⁹ liegt im Westen Nordrhein-Westfalens im südwestlichen Münsterland. „Aufgrund der räumlichen Lage grenzt Rhede an die benachbarten Niederlande sowie den Ballungsraum Rhein-Ruhr. Nachbarstädte sind im Osten die Stadt Borken, im Süden die Gemeinde Raesfeld und die Stadt Hamminkeln sowie im Westen die Stadt Bocholt und die niederländische Stadt Winterswijk im Norden.“ (vgl. EHK Rhede 2015, S. 15)

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

„Durch die Anbindung an die regional bedeutsame Bundesstraße B 67 als Ost-West-Verbindung verfügt die Stadt Rhede über eine günstige Einbindung in das regionale aber auch überregionale Verkehrsnetz. So besteht in Verlängerung der B 67 ein Anschluss an die beiden Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 31 sowie auch die BAB 43. Über diese Anbindung an die regionalen wie überregionalen Verkehrswege besteht eine gute Anbindung sowohl an die benachbarten Versorgungszentren, den Ballungsraum Ruhrgebiet, die Niederlande sowie in nördliche Richtung. Die Regionalbuslinie R 51 sowie der Sprinterbus S 75 bieten auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine Anbindung an die Nachbarstädte Borken, Bocholt

⁹ Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2020).

und Coesfeld sowie durch den Sprinterbus auch nach Münster. Die nächsten Bahnhöfe und somit Anschlüsse an das Schienenverkehrsnetz befinden sich in den Nachbarstädten Bocholt und Borken.

[...] Innerhalb des Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster übernimmt die Stadt Rhede die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Rhede im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung.

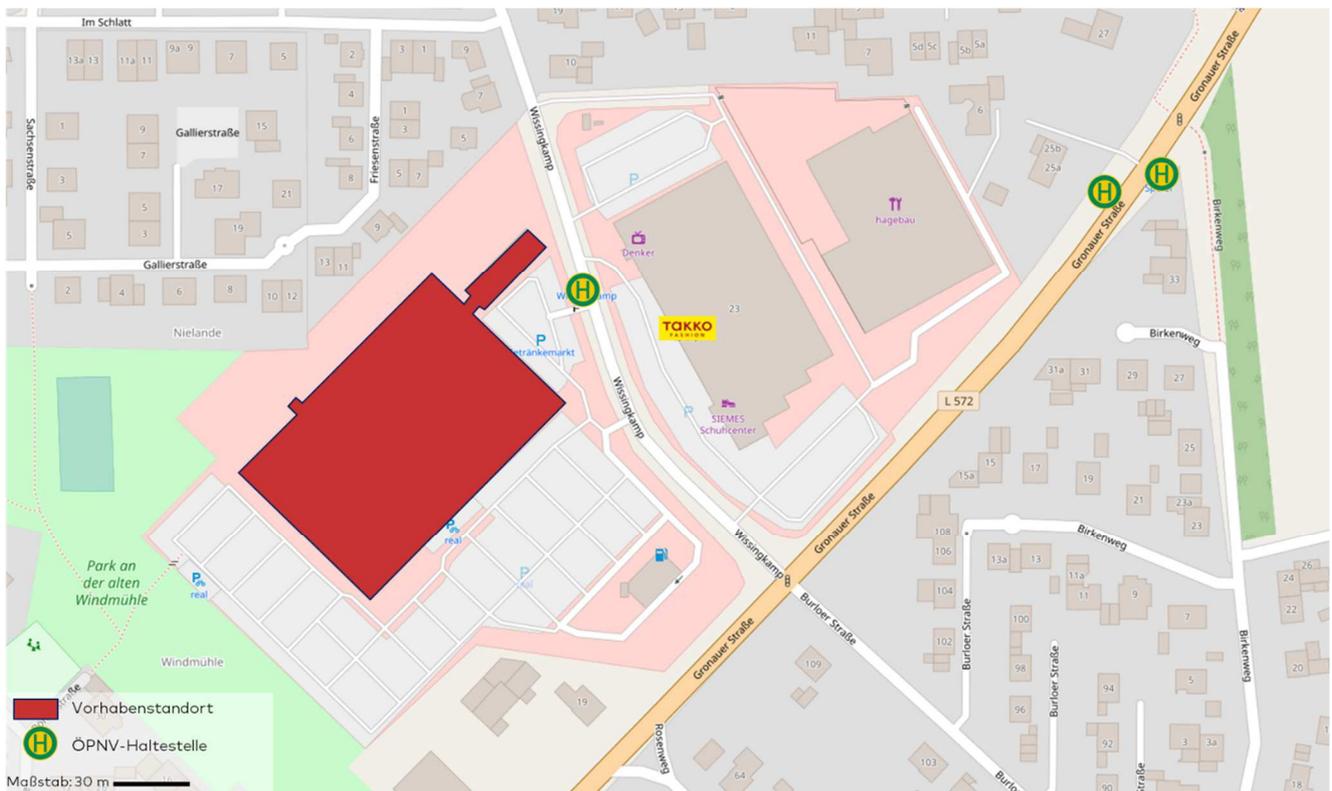
[...] Der Einzelhandelsstandort Rhede ist aufgrund der räumlichen Lage eingebunden in ein regionales Geflecht attraktiver Wettbewerbsstandorte. So ist mit den angrenzenden Nachbarstädten Bocholt, Borken und Hamminkeln die direkte Nähe zu starken Mittelzentren in der Region gegeben. Insbesondere Bocholt und Borken stellen als Standorte mit teilweise sehr leistungsfähigen Angebotsstrukturen wesentliche Wettbewerbsstandorte dar. Ebenso bestehen auch Einkaufsverflechtungen mit den nahegelegenen Grundzentren bzw. angrenzenden Ortsteilen der Nachbarstädte." (vgl. EHK Rhede 2015, S. 16 ff.)

3.2 MIKROSTANDORT

In Rhede ist die Umstrukturierung des real-SB-Warenhauses geplant. Das SB-Warenhaus soll durch einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmittel-discounter nachgenutzt werden. Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Rhedes an der Gronauer Straße.

Das östliche Umfeld des Vorhabenstandortes ist insbesondere durch die hier verteilten Fachmärkte geprägt (Hagebaumarkt, Siemes Schuhcenter, Elektrofachmarkt, Takko). Westlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Grünfläche, an welche Wohnbebauung anschließt. Nördlich des Vorhabenstandortes und südlich der Gronauer Straße schließen Wohnsiedlungen an, welche durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Hauptverkehrszug Gronauer Straße (L 572) sowie die Straße Wissingkamp gegeben, in deren Kreuzungsbereich sich der Vorhabenstandort befindet. Über diese besteht eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet, insbesondere für die nördlich und nordöstlich gelegenen ländlichen Siedlungsbereiche, sowie aus dem näheren Umland. Die Zufahrt zum Markt ist über die Straße Wissingkamp gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Wissingkamp“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linie B6. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit grundsätzlich als gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das HZ Innenstadt in rd. 1,2 km Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren sind die im ZVB verorteten Lebensmittelmärkte (K+K, Rewe, LIDL) und der Rossmann-Drogeriefachmarkt. Des Weiteren ist der ALDI Süd unmittelbar westlich des HZ Innenstadt ebenfalls als einer der nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber zu nennen. Im Sortiment Bekleidung stellt der Takko unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter dar. Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist das Roller-Möbelhaus im Standortbereich Rheder Gewerbegebiet in rd. 2,7 km Entfernung als nächstgelegener strukturprägender Anbieter zu nennen.

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Aufgrund der untergeordneten Verkaufsflächenausprägung zentrenrelevanter Sortimente wird in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von einem einheitlichen Einzugsgebiet ausgegangen.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Kernstadt Rhedes bis auf Höhe der Industriestraße/Rudolf-Diesel-Straße, die Siedlungsbereiche nördlich der Münsterstraße sowie den nordöstlich der Kernstadt verorteten Stadtteil Vardingholt. Für diese Bereiche stellt das Planvorhaben neben den umfangreichen Angebotsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt und den im näheren Umfeld des ZVB verorteten weiteren Anbietern (ALDI Süd, Netto, Norma) eine der nächstgelegenen strukturprägenden Angebotsstrukturen. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Süden ist angesichts der limitierenden Wirkung der erwähnten umfangreichen Angebotsstrukturen in

diesem Bereich nicht gegeben. In Richtung Norden, Westen und Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus das weitere Stadtgebiet Rhedes inklusive der ländlich gelegenen Stadtteile und Siedlungsbereiche sowie den Stadtteil Barlo der Nachbarkommune Bocholt. Für diese Bereich stellt das Planvorhaben ebenfalls einen der nächstgelegenen Kopplungsstandorte mit sehr guter Erreichbarkeit für den MIV dar. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist in Richtung Norden und Süden aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Westen und Osten limitieren die umfangreichen Angebotsstrukturen in Bocholt und Borken eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanzen ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

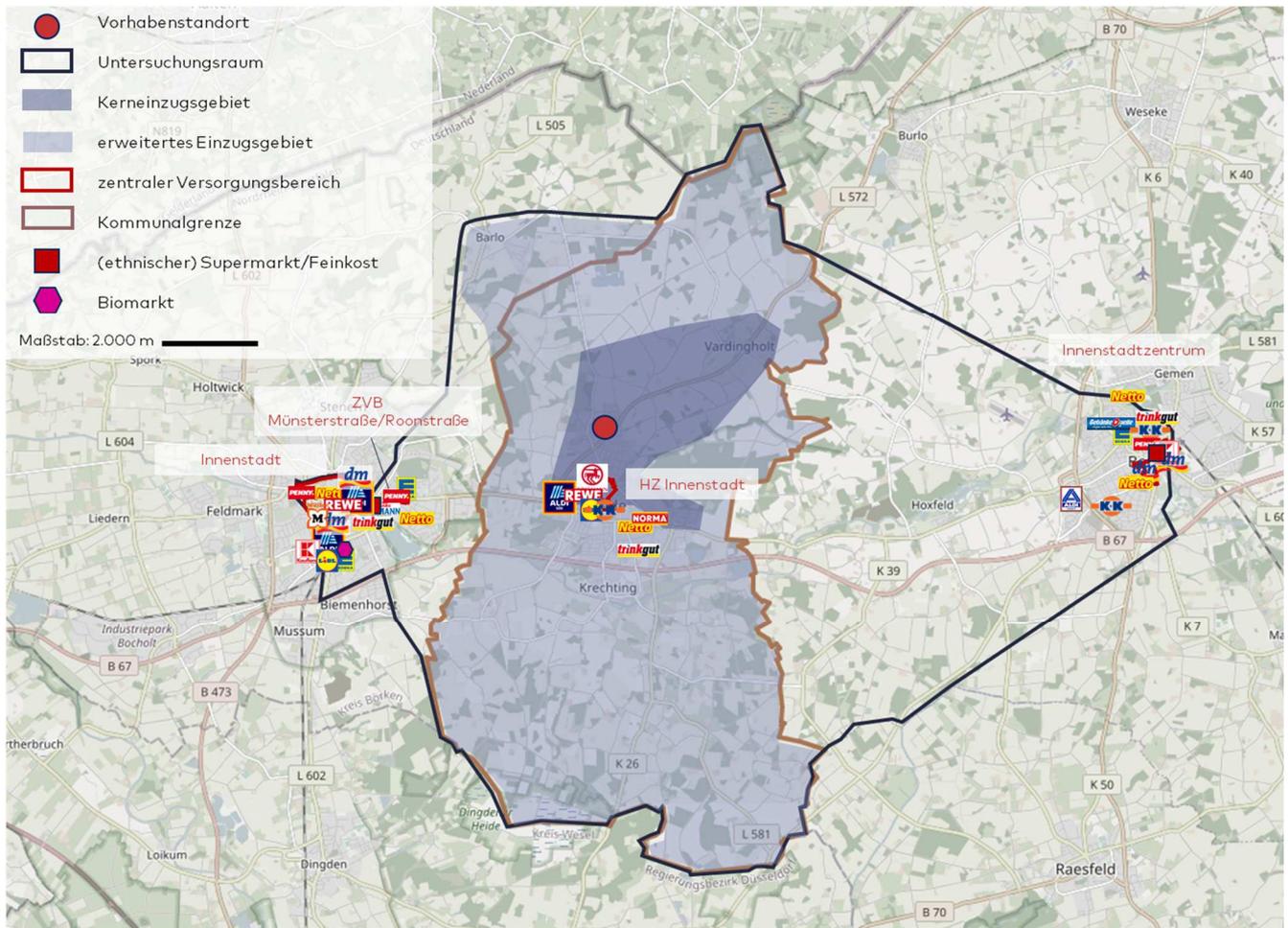
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst die das gesamte Stadtgebiet Rhedes sowie Teile der Nachbarkommunen Bocholt und Borken. In Bocholt reicht der Untersuchungsraum bis einschließlich des ZVB Innenstadtzentrum und schließt die umfangreichen Angebotsstrukturen der Fachmarkttagglomeration an der Welfenstraße mit ein. Des Weiteren wird der Stadtteil Barlo (Bochot) angesichts der sehr guten Erreichbarkeit in den Untersuchungsraum aufgenommen. In Borken reicht der Untersuchungsraum ebenfalls bis einschließlich zum ZVB Innenstadtzentrum. Die umfangreichen Angebotsstrukturen in den genannten ZVB bzw. im Bereich der Fachmarkttagglomeration Welfenstraße limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes. In Richtung Norden und Süden ist eine weitere Ausdehnung angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

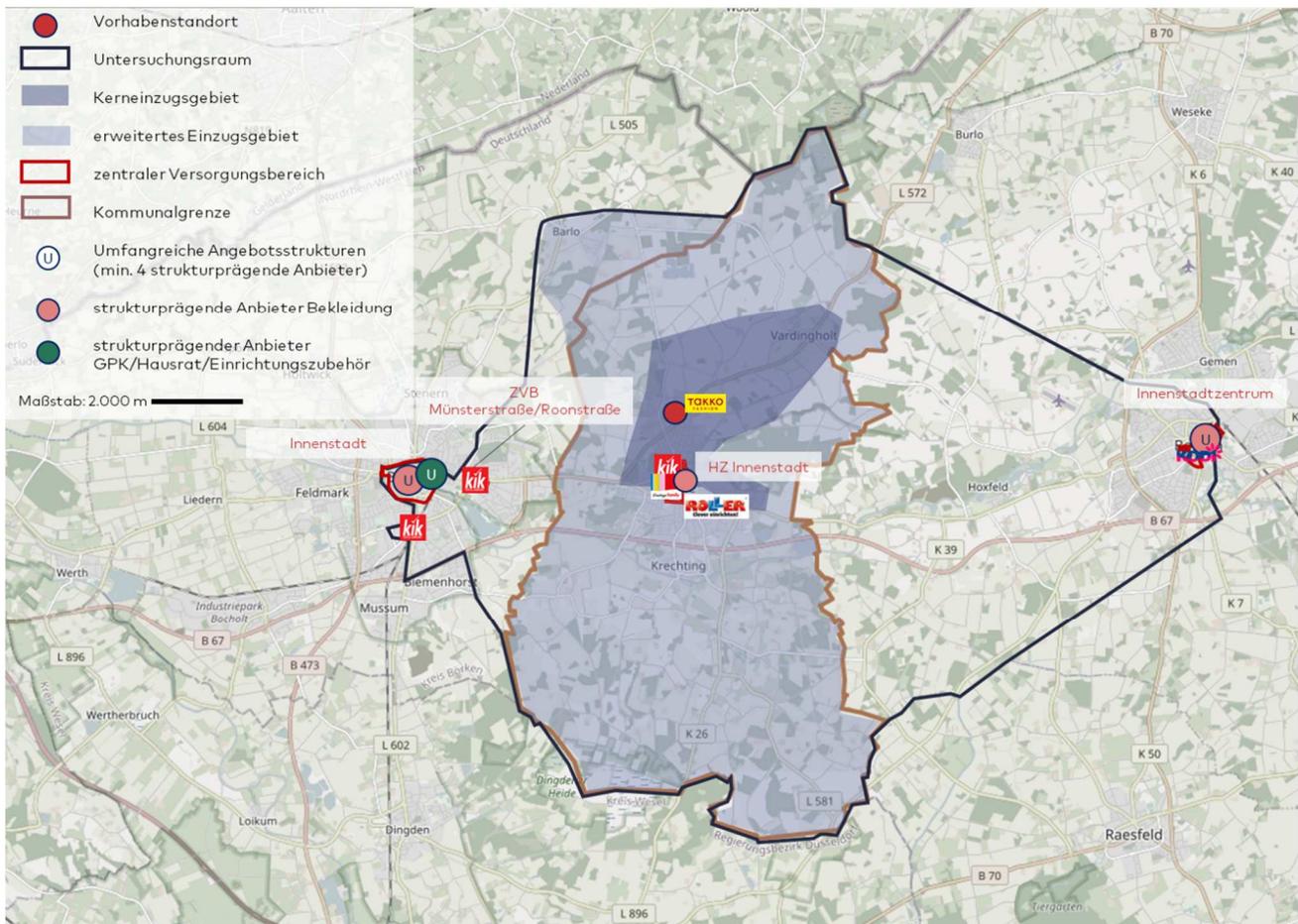
Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar. Zur besseren Übersichtlichkeit erfolgt die kartographische Darstellung unterteilt in verschiedene Sortimentsgruppen.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Rhede 2015; EHK Bocholt 2018; EHK Borken 2017.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Rhede 2015; EHK Bocholt 2018; EHK Borken 2017.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB HZ Innenstadt Rhede, ZVB Innenstadt Bocholt, ZVB Münsterstraße/Roonstraße, ZVB Innenstadtzentrum Borken) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

In Rhede besteht ein Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters mit 799 m² VKF an der Krechtinger Straße. Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wird diese konkret absehbare Veränderungen am relevanten Bestand in Rhede im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Die genannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse

berücksichtigt¹⁰. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Strukturen im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des Planvorhabens

Im Untersuchungsraum sind 16 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 400 und 1.000 m² und durchschnittlich rd. 810 m² VKF auf. Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 300 und 1.600 m² und durchschnittlich rd. 1.320 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Die beiden SB-Warenhäuser (Bestandsmarkt real, Kaufland in Bocholt) weisen Gesamtverkaufsflächen von jeweils über 5.000 m² auf und offerieren ein entsprechend umfangreiches Angebot. Darüber hinaus sind zwei Verbrauchermärkte (EDEKA und Kaufland in Borken) mit Gesamtverkaufsflächen von je über 2.500 m² und entsprechend umfangreichem Angebot im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird zudem durch vier Getränkemarkte (stand alone), einen strukturprägenden Biomarkt sowie zwei Fachhändler mit strukturprägendem Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel arrondiert.

Insgesamt befinden sich 12 der 33 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,70 m² VKF NuG/EW)¹¹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums mit den umfangreichen Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes in Bocholt und Borken (mit dem genannten SB-Warenhaus in Bocholt und den Verbrauchermärkten in Borken) zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht.

In Rhede selbst herrscht ebenfalls eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,65 m² VKF NuG/EW vor. Diese ist insbesondere auf das real SB-Warenhaus (Bestandsmarkt des Planvorhabens) zurückzuführen welches mit über 6.000 m² GVKF allein über 50 % der Gesamtverkaufsfläche von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Rhede ausmacht. So weist Rhede im Bereich der klassischen Lebensmittelsupermärkte und im Bereich der Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,13 m² VKF NuG/EW¹² bzw. 0,20 m² VKF NuG/EW¹³ eine nur marginal

¹⁰ Es erfolgt lediglich eine Berücksichtigung im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des geplanten Penny-Lebensmitteldiscounters. Angesichts der deutlich untergeordneten Sortimentsanteile im Bereich Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten, ist von keinen relevanten Auswirkungen auf den derzeitigen Bestand in Rhede auszugehen. Eine Relevanz für die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens besteht somit nicht.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt von Supermärkten: 0,14 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt von Lebensmitteldiscountern: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

unterdurchschnittliche bzw. leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

weitere Strukturen in den Randsortimenten des Planvorhabens

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit dm (4 x) und Rossmann (2 x) insgesamt sechs klassische Drogeriefachmärkte verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 350 m² und rd. 750 m² auf. Darüber hinaus ist mit Müller ein Drogeriekaufhaus in der Innenstadt von Bocholt verortet, welches ein umfassendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren bereithält. Ergänzend weisen der real-Bestandsmarkt sowie das Kaufland SB-Warenhaus in Bocholt sowie der Kaufland-Verbrauchermarkt in Borken strukturprägende Verkaufsflächen im Sortiment Drogeriewaren auf. Das Angebot wird zudem durch eine Parfümerie mit strukturprägendem Sortiment arrondiert. Die Drogeriefachmärkte befinden sich allesamt innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (HZ Innenstadt Rhede, Innenstadt Bocholt, Innenstadtzentrum Borken).

Im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind insgesamt sieben strukturprägende Anbieter mit sortimentspezifischen Verkaufsflächen von über 200 m² im Untersuchungsraum, davon fünf in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden. Als Hauptanbieter sind hier insbesondere der Roller-Möbelmarkt in Rhede, welcher ein umfangreiches Angebot im Randsortiment führt sowie ein spezialisiertes Fachgeschäft in Bocholt (ZVB Innenstadt) zu nennen. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter bzw. im Randsortiment weiterer Anbieter arrondiert.

Im **Sortiment Bekleidung** sind 39 strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 200 m² im Untersuchungsraum, davon 36 innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Hauptanbieter in diesem Sortimentsbereich sind die im Untersuchungsraum verorteten Bekleidungskaufhäuser und Bekleidungsfachmärkte (insb. C&A, P&C, H&M). Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei eindeutig innerhalb des ZVB Innenstadt Bocholt, in welchem allein 22 der 39 strukturprägenden Anbieter verortet sind.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		Bekleidung	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Rhede	ZVB HZ Innenstadt	3.200	18,4	700	4,5	400	0,9	1.500	3,8
	sonstige Lagen**	6.500	31,8	800	3,3	1.300	2,3	1.600	2,7
Bocholt*	ZVB Innenstadt	3.600	27,3	2.200	13,1	1.800	3,5	17.500	42,6
	ZVB Münsterstraße/Roonstraße	1.700	8,5	200	0,8	***	***	300	0,5
	sonstige Lagen	9.100	58,9	700	4,3	200	0,4	800	1,9
Borken*	ZVB Innenstadtzentrum	4.300	22,4	1.400	8,8	400	0,9	7.200	14,3
	sonstige Lagen	7.200	31,3	600	2,4	***	***	100	0,3
GESAMT****		35.700	198,5	6.600	37,2	4.200	8,3	28.900	66,2

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt real (Planvorhaben); *** keine Angebotsstrukturen vorhanden bzw. empirisch nicht valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** verteilt sich bezogen auf Rhede im Wesentlichen auf zwei Standortbereiche. Hier sind zum einen der ZVB HZ Innenstadt sowie der Bestandsmarkt real zu nennen. Im weiteren Untersuchungsraum lassen sich Angebotsschwerpunkte überwiegend in den sonstigen Lagen erkennen, was insbesondere auf die hier verorteten SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte zurückzuführen ist. Gleichzeitig verfügen auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche über umfangreiche Angebotsstrukturen im Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel.

Als relevante Angebotsschwerpunkte im **Sortiment Drogeriewaren** lassen sich der ZVB Innenstadt Bocholt sowie der ZVB Innenstadtzentrum Borken identifizieren. In Rhede sind als wesentliche Anbieter der Rossmann-Drogeriefachmarkt im HZ Innenstadt sowie der Bestandsmarkt real zu nennen.

Im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind Angebotsschwerpunkte im Bereich des ZVB Innenstadt Bocholt sowie in den sonstigen Lagen in Rhede (insb. Roller Möbelmarkt) zu erkennen.

Im **Sortiment Bekleidung** verfügen insbesondere der ZVB Innenstadt Bocholt und nachgelagert der ZVB Innenstadtzentrum Borken über umfangreiche Angebotsstrukturen mit einer entsprechenden Strahlkraft.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der

Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In Rhede und im Untersuchungsraum wird eine bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 erreicht (IfH Köln 2021).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Kaufkraft GPK/Haus- rat/Einrich- tungszubehör in Mio. Euro	Kaufkraft Bekleidung in Mio. Euro
Rhede	19.319	51,5	8,9	2,6	10,4
Bocholt**	19.664	52,3	9,0	2,7	10,5
Borken**	18.307	48,5	8,3	2,5	9,7
GESAMT	57.290	152,3	26,2	7,8	30,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche der Kommunen im Untersuchungsraum.

Für die zentrenrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche ergeben sich folgende sortimentspezifischen Zentralitäten¹⁴ (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen in Bocholt und Borken; s. Kapitel 2):

- **Nahrungs- und Genussmittel:** rd. 97 % in Rhede und rd. 138 % im Untersuchungsraum,
- **Drogeriewaren:** rd. 87 % in Rhede und rd. 145 % im Untersuchungsraum
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör:** rd. 122 % in Rhede und rd. 119 % im Untersuchungsraum
- **Bekleidung:** rd. 63 % in Rhede und rd. 219 % im Untersuchungsraum.

In den Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel** und **Drogeriewaren** kommt es in Rhede zu gewissen Kaufkraftabflüssen. Dies ist angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen Bocholt und Borken zurückzuführen. So sind angesichts des weniger attraktiven Angebotes in Rhede keine relevanten Kaufkraftzuflüsse aus Nachbarkommunen zu erwarten. Auch aus den niederländischen Nachbarkommunen sind angesichts der für die Niederländer verkehrstechnisch besser erreichbaren

¹⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Nachbarkommunen Bocholt und Borken keine relevanten Zuflüsse zu erwarten. Des Weiteren weist Rhede ein negatives Pendlersaldo auf¹⁵, wodurch es im Zuge des Versorgungseinkaufes auf dem Arbeitsweg auch unter Berücksichtigung des umfangreichen Angebots in Rhede zu gewissen Kaufkraftabflüssen kommt.

Die deutlichen Kaufkraftzuflüsse im Untersuchungsraum sind insbesondere auf dessen Zuschnitt und die umfangreichen Angebotsstrukturen in dessen Randbereich zurückzuführen, welche einen Einzugsbereich aufweisen, der z. T. weit über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** weisen sowohl Rhede als auch der Untersuchungsraum deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. In Rhede ist dies insbesondere auf das umfangreiche Angebot des Roller-Möbelfachmarktes zurückzuführen, welcher ein Einzugsgebiet aufweist, das deutlich über die Stadtgrenze hinausgeht. Im Untersuchungsraum sind die Kaufkraftzuflüsse insbesondere auf die strukturprägenden Anbieter im ZVB Innenstadt Bocholt und ZVB Innenstadtzentrum Borken zurückzuführen, welche einen z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.

Im Sortiment **Bekleidung** kommt es angesichts des wenig umfangreichen Angebots in Rhede zu deutlichen Kaufkraftabflüssen u.a. in die Nachbarkommunen Bocholt und Borken, aber auch in den Onlinehandel. Im Untersuchungsraum kommt es hingegen zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Bocholt zurückzuführen, welche eine regionale Strahlkraft, weit über den Untersuchungsraum hinaus, aufweisen.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Rhede 2015, das EHK Bocholt 2018¹⁶ und das EHK Borken 2017¹⁷ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2021): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Nürnberg.

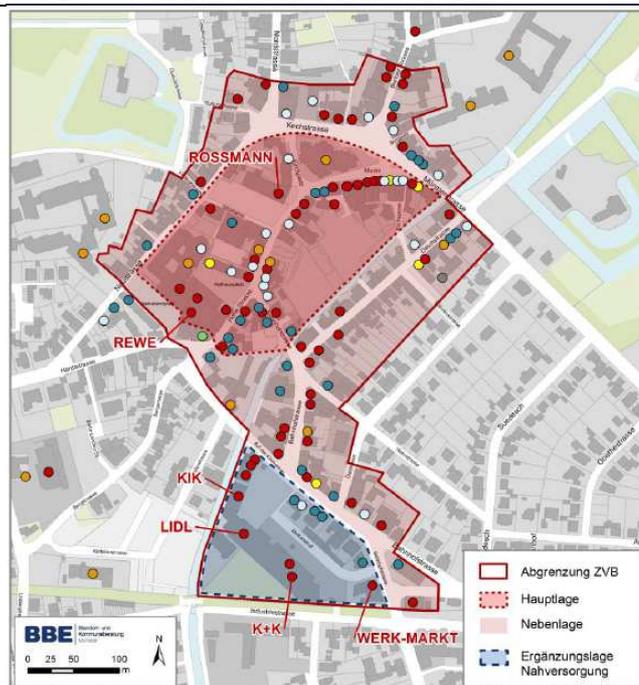
¹⁶ Dr. Lademann & Partner (2018): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bocholt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hamburg/Düsseldorf.

¹⁷ Dr. Lademann & Partner (2017): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Borken. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hamburg/Düsseldorf.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Rhede

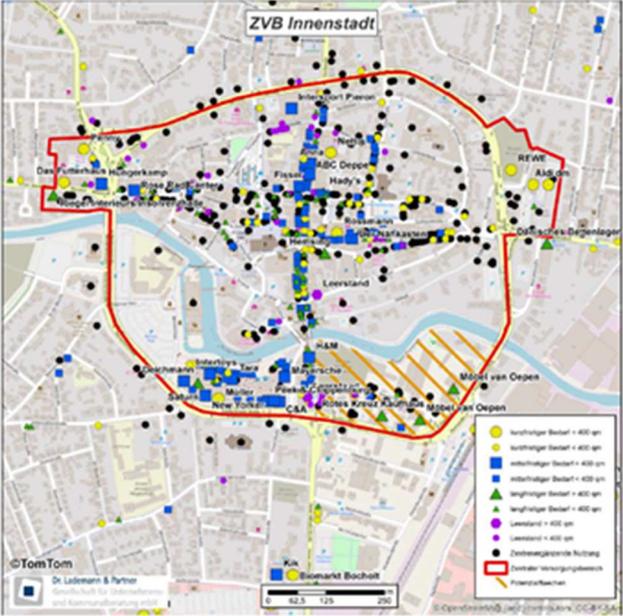
Lage	
Verortung	Ortskern der Stadt Rhede
Distanz zum Vorhaben	1,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrale Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem periodischen Bedarfsbereich, insbesondere durch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente bildet insbesondere das Sortiment Bekleidung einen Angebotsschwerpunkt. Neben den filialisierten strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkten, sowie Bekleidungsfachmärkten ist das HZ Innenstadt insbesondere durch inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	K&K, LIDL, REWE, Rossmann, Ernstings Family, Kik
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die Nord-, die Südstraße sowie die Münsterstraße erreichbar. Es ist zudem eine gute Parkplatzsituation zu attestieren. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Rathaus“, „Gudulakirche“ und „Bahnhofstraße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Lebendiges Innenstadtzentrum mit ansprechendem Stadtbild und guter Aufenthaltsqualität. Einzelhandelsschwerpunkte im Bereich Hohe Straße/Markt und Molkereihof mit hoher Einzelhandels- und Nutzungsdichte. In den Verbindungsbereichen zwischen den einzelnen Lagen nimmt die Einzelhandelsdichte hingegen vereinzelt ab.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Diese wird im in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfüllt. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente wird die Versorgungsfunktion nur rudimentär erfüllt. Dies ist unter anderem auf die teils umfangreichen Angebotsstrukturen an den Fachmarktstandorten zurückzuführen, welche eine Etablierung entsprechender Angebotsstrukturen erschwert. Des Weiteren besteht insbesondere ein hoher Wettbewerbsdruck mit den benachbarten Mittelzentren Borken und Bocholt sowie mit dem Onlinehandel.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Rhede 2015, S. 30 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB IZ Bocholt (Bocholt)

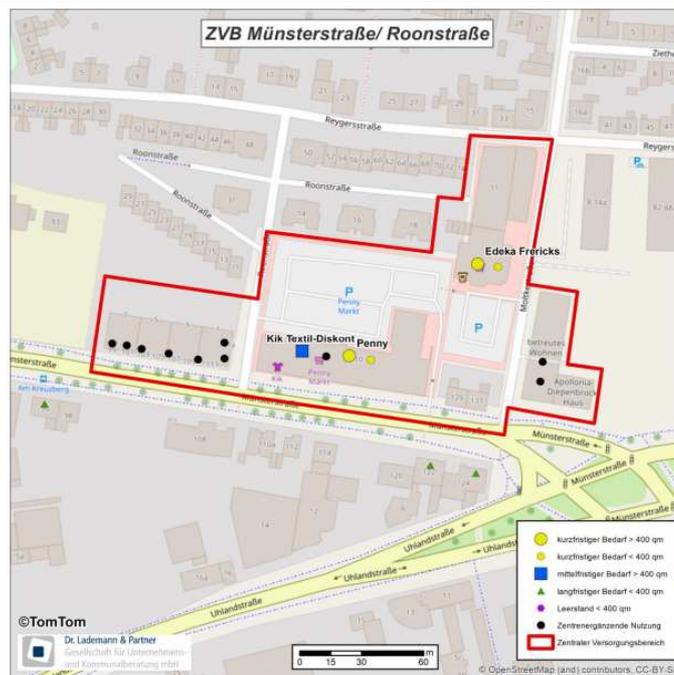
Lage	
Verortung	Innenstadtzentrum; Kernstadt von Bocholt
Distanz zum Vorhaben	5,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur ○○○●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist geprägt durch umfangreiche Angebote aus allen drei Bedarfsstufen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Vielfältiger Angebotsmix aus inhabergeführtem und filialisierendem Einzelhandel. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd, Netto Marken-Discount, Penny, REWE, dm (2x), Müller, Rossmann, H&M, C&A, P&C, Einrichtungsfachgeschäft, Tedi (2x), Woolworth
Verkehrliche Anbindung ○○○●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 505 (Nordwall)/L 572 (Meckenemstraße/Willy-Brandt-Straße/Eberstraße/Theodor-Heuss-Ring) sowie über die K 1 (Ostwall) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentral gelegenen Bustreff/ZOH sowie über mehrere Bushaltestepunkte wie beispielsweise „Kinodrom“, „Neutorplatz“ und „Ostwall“.
Städtebauliche Struktur ○●●	
Struktur & Erscheinungsbild	Haupteinkaufslage zwischen den großflächigen Strukturen der Shopping Arkaden, Neutor (Neustadt) im Süden und Angeboten der Altstadt eingebunden; als Fußgängerzone gestaltete Haupteinkaufslage (v.a. Nordstraße, Neustraße, Osterstraße; Neutorplatz), die kreuzförmig am Markt zusammenläuft; dort überwiegend kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen mit multifunktionalem Nutzungsbesatz; vereinzelt strukturprägende Betriebe verstreut in Geschäftsstraßen eingebunden; angenehmes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild entlang der Fußgängerzone; weitestgehend geschlossene Bebauung mit vereinzelt Stadtplätzen (v.a. Markt, Liebfrauenplatz, Neutorplatz, St.-Georgs-Platz); Mindernutzungen/Brachen im Bereich Kreuzstraße bis Neutorplatz; unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten: in den zentralen Bereichen entlang der Fußgängerzone deutlich höher als in den Randlagen (v.a. Kreuzstraße/Eberstraße/Bahnhofsumfeld).
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Bocholt sowie umliegende Gemeinden. Diese wird angesichts der vorhandenen umfangreichen Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bocholt 2018, S. 113f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Münsterstraße/Roonstraße

Lage	
Verortung	Östliche Kernstadt Bocholt
Distanz zum Vorhaben	4,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, sowie untergeordnet im Sortiment Bekleidung. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinteiligen Nutzungsbesatz zentrenergänzender Nutzungen.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Penny, KiK
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und ist zudem über die L 572 gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Am Kreuzberg“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Funktionale Gestaltung und autokundenorientierte Ausrichtung. Keine besondere Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet, welche auch weitestgehend erfüllt wird.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

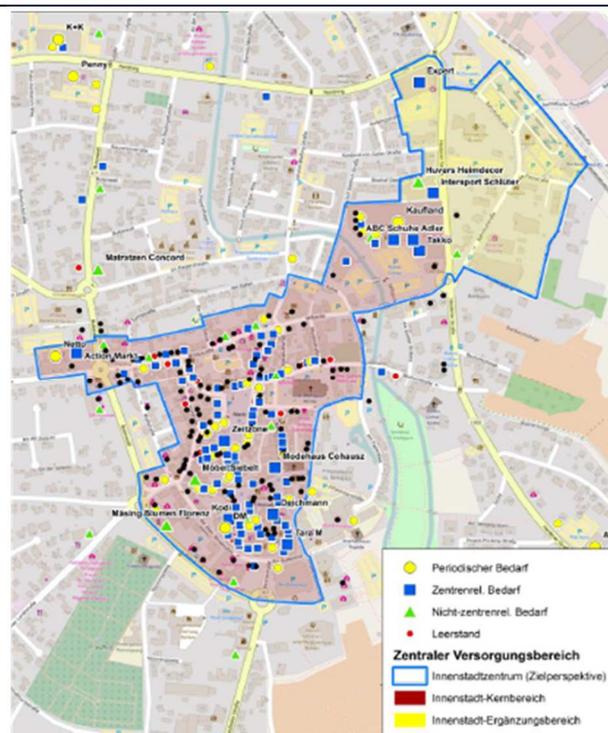


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bocholt 2018, S. 116f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Borken

Lage	
Verortung	Zentrum der Stadt Borken
Distanz zum Vorhaben	12,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung und nennenswerte Mantelbevölkerung. Siedlungsbereiche der Kernstadt in allen Himmelsrichtungen mit Ausnahme des Nordostens.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Vergleichsweise umfassendes und vielfältiges Angebot an periodischen Artikeln sowie im Segment Bekleidung/Schuhe/Lederwaren. Ein Angebotsmix aus filialisierendem und inhabergeführtem Einzelhandel ist vertreten. Mit Kaufland und NETTO Marken-Discount sind zwei großflächige Magnetbetriebe innerhalb des ZVB verortet, die eine umfangreiche (Nah-)Versorgung gewährleisten und eine hohe Strahlkraft aufweisen. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf. Durch die zahlreichen vielfältigen Angebotsstrukturen ist das Zentrum sehr gut aufgestellt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, NETTO Marken-Discount, dm (2x), Adler, Modekaufhäuser (2x), Kodi
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist über die Heidener und Bocholter Straße sowie über den Nordring für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltestpunkt Wilbecke und über den an den ZVB angrenzenden Bahnhof Borken.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Weitgehend geschlossene Bebauung. Insbesondere der Marktplatz bietet in der tradierten Innenstadt mit seinen gastronomischen Angeboten eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Erscheinungsbild der Fußgängerzone und ihrer kleinteiligen Bebauung ist positiv, in Bahnhofsnähe nehmen die städtebauliche Qualität sowie der Einzelhandelsbesatz jedoch ab.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet. Darüber hinaus erstreckt sich der Einzugsbereich durch das umfassende Angebot an aperiodischen Gütern auch über umliegende Gemeinden.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHJK Borken 2017, S. 78-80; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Rhedes an der Gronauer Straße im Bereich einer Fachmarktlage und weist eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV und eine gute ÖPNV Anbindung auf (s. Kapitel 3.1).
- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konnte für den Untersuchungsraum sowie insbesondere für Rhede ein umfangreiches Angebot attestiert werden. So liegt sowohl die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum mit rd. 0,70 m² VKF NuG/EW als auch in Rhede mit rd. 0,65 m² VKF NuG/EW jeweils deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Dies ist bezogen auf den Untersuchungsraum insbesondere auf dessen Zuschnitt mit den umfangreichen Angebotsstrukturen im Randbereich in Bocholt und Borken (mit dem genannten SB-Warenhaus in Bocholt und den Verbrauchermärkten in Borken) zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Bezogen auf Rhede ist die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung insbesondere auf das real SB-Warenhaus (Bestandsmarkt des Planvorhabens) zurückzuführen. So weist Rhede im vollsortimentierten Bereich (Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) mit rd. 0,45 m² VKF/NuG eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung auf. Im Bereich Lebensmitteldiscount lässt sich mit rd. 0,20 m² VKF NuG/EW eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen nachweisen (s. Kapitel 4.2). Die deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung lässt insgesamt eine ausgeprägte Wettbewerbssituation in Rhede erwarten, welche entsprechend im weiteren Verlauf des Gutachtens, insbesondere bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu würdigen ist.
- Die Zentralität in Rhede beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 97 %. Somit kommt es zu gewissen Kaufkraftabflüssen aus Rhede. Dies ist vor dem Hintergrund des umfangreichen Angebotes in Rhede insbesondere auf das negative Pendlersaldo, sowie auf die umfangreichen Angebotsstrukturen in den benachbarten Mittelzentren Bocholt und Borken zurückzuführen. Angesichts der im Vergleich zu Borken und Bocholt eher ungünstigen verkehrlichen Anbindung an die Niederlande kommt es auch aus diesen zu keinen relevanten Kaufkraftzuflüssen nach Rhede. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens zu würdigen.
- Im Sortiment Drogeriewaren konzentrieren sich die relevanten, strukturprägenden Angebotsstrukturen (insb. Drogeriefachmärkte) insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche. Insgesamt ist für den Untersuchungsraum ein umfangreiches Angebot zu attestieren. Es ist davon auszugehen, dass sich angesichts der Konzeption des Planvorhabens mögliche

Auswirkungen insbesondere für die weiteren mit dem Planvorhaben vergleichbaren Lebensmittelmärkte ergeben und weniger für die strukturprägenden Drogeriefachmärkte, welche ein deutlich spezialisiertes Angebot aufweisen.

- Im Sortiment Bekleidung weist Rhede im Vergleich zu den benachbarten Mittelzentren Bocholt und Borken ein deutlich untergeordnetes Angebot auf, was sich auch in der niedrigen Zentralität von rd. 63 % niederschlägt. Wesentliche Auswirkungen sind folglich in diesem Sortiment eher nicht zu erwarten, da es sich im Falle von Umsatzzuwächsen am Vorhabenstandort im Rahmen der Umstrukturierung insbesondere um Kaufkraftrückbindungsprozesse handeln würde.
- Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind insbesondere im ZVB Innenstadt Bocholt relevante Angebotsstrukturen festzustellen. Des Weiteren weist das Roller Möbelhaus in Rhede einen relevanten Angebotsschwerpunkt auf. Es ist zu erwarten, dass sich etwaige vorhabenbedingte Auswirkungen insbesondere auf diese Lagen konzentrieren werden.
- Der Untersuchungsraum sowie die Stadt Rhede weisen eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 (IfH 2021) auf. Dies gilt es insbesondere bei der Herleitung der Vorhabenumsätze zu berücksichtigen.

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

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

Angesichts der noch nicht final feststehenden Sortimentsaufteilung des geplanten EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters erfolgt die Aufteilung auf Basis von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten sowie auf Basis von Erhebungsdaten vergleichbarer Märkte. Im Sinne einer gewissen Verkaufsflächenflexibilisierung wurden für die verschiedenen Sortimente unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² die absehbar maximal zu erwartenden Verkaufsflächen je Sortiment für einen Lebensmittelvollsortimenter angenommen. In Summe übersteigen die dargestellten maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen somit die avisierte Gesamtverkaufsfläche. Dies ist als Verkaufsflächenpool zu verstehen. Eine gleichzeitige Ausnutzung aller dargestellten sortimentspezifischen maximalen Verkaufsflächen über die Gesamtverkaufsfläche hinaus ist folglich auszuschließen. Die Darstellung ermöglicht jedoch eine gewisse Flexibilisierung bei der finalen Konkretisierung der Sortimentsaufteilung des geplanten EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters.

Für den geplanten Lebensmitteldiscounter (LIDL) erfolgt die Darstellung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen ebenfalls in Form eines Verkaufsflächenpools. Diese Darstellung erfolgt angesichts der für Lebensmitteldiscounter typischen, wechselnden Aktionswaren, welche zu regelmäßigen Schwankungen der Sortimentsanteile, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente führt. Die dargestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächen überschreiten somit ebenfalls die avisierte Gesamtverkaufsfläche. Eine gleichzeitige Ausnutzung aller dargestellten sortimentspezifischen maximalen Verkaufsflächen über die Gesamtverkaufsfläche hinaus ist folglich auszuschließen.

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

Tabelle 7: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	Bestand	Planung			VKF-Differenz zw. Genehmigten Bestand und kumulierter Planung in m ²
	real (inkl. Getränkemarkt und Konzessionäre)**	Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA)	Lebensmittel-discounter (LIDL)	EDEKA und LIDL kumuliert	
	VKF genehmigter Bestand in m ²	Maximale VKF in m ²	Maximale VKF in m ²	Maximale VKF in m ²	
nahversorgungsrelevante Sortimente					
Nahrungs- und Genussmittel	3.074	3.113	920	4.033	958
Drogeriewaren	583	520	115	635	52
Tiernahrung	151	140	20	160	9
zentrenrelevante Sortimente					
Bekleidung	636	250	20	270	-366
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	384	250	20	270	-114
PBS	84	50	20	70	-14
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	73	50	20	70	-3
Elektro klein	177	100	20	120	-57
UE	484	100	20	120	-364
Schuhe/Lederwaren	76	50	20	70	-6
Spielwaren	209	100	20	120	-89
Haus-/Bett-/Tischwäsche	47	50	20	70	23
Fahrräder	76	50	20	70	-6
Sportartikel	114	50	20	70	-44
Schnittblumen/Floristik	0	50	20	70	70
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Bau- und Heimwerkerbedarf	45	50	20	70	25
KFZ-Zubehör	66	50	20	70	4
Elektro groß	57	50	0	50	-7
Pflanzen	0	50	20	70	70
GESAMT (maximal)	6.336	4.150*	1.150*	5.300*	- 1.036
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (maximal)	3.808	3.773	1.055	4.828	1.020
Zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	2.361	1.150	240	1.390	- 971
Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	167	200	60	260	93

Quelle: Verkaufsfläche: Baurechtlich genehmigter Bestand (09/2011) für Bestandsmarkt real und Angaben des Vorhabenträgers für Planung; Verkaufsflächenaufteilung Planung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021. * maximale Gesamtverkaufsfläche; sortimentspezifische VKF übersteigt Gesamtverkaufsfläche (Poollösung); ** detaillierte Aufteilung s. Anhang.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 5.300 m² (- 1.036 m²). Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird mit maximal 4.828 projiziert (+ 1.020 m²). Das nahversorgungsrelevante Sortimente Tiernahrung stellt üblicherweise einen „klassischen“ Mitnahmekauf dar und wird i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs

nachgefragt. Angesichts der nur marginalen maximalen Verkaufsflächenerweiterung (+ max. 9 m²) und des geringen Mehrumsatzes (s. folgendes Kapitel) wird das Sortiment Tiernahrung im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Die Verkaufsfläche in den zentrenrelevanten Sortimenten wird mit maximal 1.390 m² projiziert (- min. 971 m²). In den zentrenrelevanten Sortimenten ist bei voller Ausnutzung des Verkaufsflächenpools lediglich in den Sortimenten Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Schnittblumen/Floristik mit geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen von max. 23 m² bzw. 70 m² zu rechnen. Bei den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten kommt es zu teils deutlichen Verkaufsflächenreduktionen. Die angebotenen zentrenrelevanten Sortimente stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Angesichts der teils deutlichen Verkaufsflächenreduktion bzw. nur marginalen Erweiterung einzelner Sortimente sowie angesichts des nur geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) werden die zentrenrelevanten Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente werden mit maximal 260 m² VKF projiziert (+ max. 93 m² VKF). Auch diese werden üblicherweise im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Angesichts der maximal nur marginalen Erweiterung einzelner Sortimente sowie angesichts des nur geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) werden die zentrenrelevanten Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes real abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers real beträgt rd. 4.220 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.922 m².

Gemäß der Studie „BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020“ erzielen Getränkemärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes real sowie des dazugehörigen Getränkemarktes ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein durchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 100 vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt im Bundesdurchschnitt.

¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Die Zentralität im Hauptsortiment des Bestandsmarktes real (Nahrungs- und Genussmittel) ist in Rhede mit rd. 97 % als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dies ist insbesondere auch auf das deutlich negative Pendlersaldo in Rhede zurückzuführen, da der Lebensmitteleinkauf häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt wird.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Rhede im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des real ist mit rd. 0,65 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt zu bezeichnen. Insbesondere im vollsortimentierten Bereich ist die Verkaufsflächenausstattung in Rhede mit rd. 0,45 m² VKF NuG/EW deutlich überdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt (0,25 m² VKF NuG/EW). Im Untersuchungsraum ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,70 m² VKF NuG/EW ebenfalls überdurchschnittlich, was insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen ist.
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind im Bereich des ZVB IHZ Innenstadt mit Rewe, K&K und LIDL relevante Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Des Weiteren befindet sich ein ALDI Süd im Kerneinzugsgebiet in unmittelbarer Nähe zum ZVB HZ Innenstadt. Es besteht darüber hinaus ein Wettbewerbsdruck mit den umfangreichen Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen Borken und Bocholt welche eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes und somit auch des Nachfragepotenzials limitieren.

Im Untersuchungsraum und in Rhede ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere im vollsortimentierten Bereich festzustellen. Auch unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Rhede und im Untersuchungsraum ist somit ein Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers real anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Gronauer Straße. Am Standort bestehen Kopplungseffekte mit den benachbarten Fachmärkten.
- Der Bestandsmarkt real weist einen für vergleichbare real-Märkte ungewöhnlich geringen Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf (< 50 %). Üblicherweise stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinsichtlich der Flächenleistung eines der umsatzstärksten Sortimente von SB-Warenhäusern dar.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV- und eine ortsüblich gute ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von SB-Warenhäusern. Es bestehen nennenswerte Kopplungseffekte mit den benachbarten Fachmärkten, welche hinsichtlich der Flächenproduktivität des Marktes jedoch angesichts des sehr geringen Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu relativieren sind. In Summe ist somit davon auszugehen, dass auch hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einem Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers real auszugehen ist.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb real eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 3.500 Euro/m² VKF pro Jahr für das SB-Warenhaus angenommen.

Für den dazugehörigen Getränkemarkt wird hingegen eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.200 Euro/m² VKF angenommen. Dies ist auf die für Getränkemarkte ungewöhnlich ausgeprägten Kopplungseffekte mit dem Hauptmarkt sowie die im Vergleich zum Referenzwert der BBE unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zurückzuführen.

Für die Konzessionäre im genehmigten Bestand werden folgende Umsätze angenommen:

- Bäcker: 0,3 Mio. Euro
- Feinkost: 0,1 Mio. Euro
- Teleshop: < 0,1 Mio. Euro.

In Summe ergibt sich somit eine durchschnittliche Flächenproduktivität für den genehmigten Bestand (real inkl. Getränkemarkt und Konzessionäre) von rd. 3.400 Euro/m² VKF.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden für die im Zuge der Umstrukturierung angedachten Ansiedlungen eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) und eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) die zu erwartenden Flächenproduktivitäten im realitätsnahen Worst Case prognostiziert.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁹ des Betreibers LIDL beträgt rd. 9.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 917 m².

¹⁹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

Die Fa. LIDL hat im Vergleich zu 2019 einen signifikanten Zuwachs der durchschnittlichen Flächenproduktivität erzielt. „Dieses Ergebnis kann auch als Resultat der von Lidl während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 umgesetzten Philosophie gewertet werden, sich weniger auf die Expansion, als vielmehr auf die kontinuierliche Warenversorgung zu konzentrieren“ (vgl. Hahn-Report 2021/2022; S. 29). In den Jahren zuvor betrieb LIDL eine deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegten Expansionspolitik. In diesen Jahren war die Flächenproduktivität deutlich geringeren Veränderungen unterworfen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²⁰ des Betreibers EDEKA beträgt für E-Center rd. 4.960 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.247 m².

Ergänzend zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 (Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt real) sind folgende Faktoren bei der Prognose der Umsätze der geplanten Märkte zu berücksichtigen.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) würde zu einer Steigerung der derzeit nur leicht überdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung im Discountbereich auf ein deutlich überdurchschnittliches Niveau von rd. 0,26 m² VKF NuG/EW führen.
- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde es zudem zu einer Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Sortimente, insbesondere des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel kommen.
- Eine Vorhabenrealisierung führt zwar zu einer Attraktivierung des Vorhabenstandortes, angesichts der attraktiven und umfangreichen Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen Borken und Bocholt ist jedoch nicht mit einer Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen.

Eine im Zuge der Vorhabenrealisierung zu erwartende Verschärfung des bereits heute ausgeprägten Wettbewerbes lässt angesichts der nicht zu erwartenden Ausweitung des Einzugsgebietes ein Absinken der Flächenleistung des EDEKA und des LIDL im Vergleich zu durchschnittlichen Flächenleistung der Betreiber erwarten.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung profitieren die Märkte des Planvorhabens von Kopplungseffekten untereinander (attraktiver Kopplungsstandort). Es ist somit mit einer höheren Marktdurchdringung im Einzugsgebiet im Vergleich zum Bestandsmarkt real zu rechnen (in Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel).

²⁰ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Ferner ist angesichts des limitierten Nachfragepotenzials (umfangreiche Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen, negatives Pendlersaldo) mit gewissen Kannibalisierungseffekten der angedachten Märkte untereinander zu rechnen.
- Sowohl die für den LIDL avisierte GVKF von 1.150 m² als auch die für den EDEKA avisierte GVKF von 4.150 m² liegen über den, den Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerten beider Betreiber (LIDL und EDEKA).

Angesichts der zu erwartenden Kopplungseffekte der Märkte untereinander und mit den benachbarten Fachmärkten sowie der verkehrsgünstigen Lage ist insgesamt von einer überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen. Aufgrund der im Vergleich zu den durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen der Betreiber überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen des geplanten LIDL und EDEKA ist hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen insgesamt von einem negativen Abweichen der Flächenproduktivität zu den jeweiligen Durchschnittswerten der Betreiber LIDL bzw. EDEKA auszugehen



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 8.650 Euro/m² erreichen wird.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.250 Euro/m² erreichen wird.

Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente des EDEKA und des LIDL ein übliches Leistungsniveau anzunehmen. Die entsprechenden Flächenproduktivitäten liegen dabei in den Randsortimentsbereichen z. T. deutlich unter der Flächenleistung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Diese Annahmen werden durch empirische Untersuchungen und Echtdateien aus anderen Projektzusammenhängen gestützt und ordnen sich in sortimentsübliche Werte ein.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort:

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens²¹

Sortimente	Bestand	Planung			max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	real (inkl. Getränkemarkt und Konzessionäre**)	Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA)	Lebensmitteldiscounter (LIDL)	EDEKA und LIDL kumuliert	
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	
nahversorgungsrelevante Sortimente					
Nahrungs- und Genussmittel	14,1	14,3	8,8	23,1	+ 9,1
Drogeriewaren	2,2	1,8	0,5	2,3	+ 0,1
Tiernahrung	0,5	0,4	0,1	0,5	+/- 0
zentrenrelevante Sortimente					
Bekleidung	1,0	0,5	0,1	0,6	- 0,3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	0,6	0,1	0,7	- 0,1
PBS	0,2	0,1	0,1	0,2	+/- 0
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	0,1	0,1	0,1	0,2	+/- 0
Elektro klein	0,4	0,3	0,1	0,4	+/- 0
UE	1,2	0,3	0,1	0,4	- 0,8
Schuhe/Lederwaren	0,1	0,1	0,1	0,2	+ 0,1
Spielwaren	0,4	0,3	0,1	0,3	- 0,1
Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,1	0,1	0,1	0,2	+ 0,1
Fahrräder	0,1	0,1	0,1	0,2	+ 0,1
Sportartikel	0,2	0,1	0,1	0,2	+/- 0
Schnittblumen/Floristik	0	0,1	0,1	0,2	+ 0,2
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Bau- und Heimwerkerbedarf	0,1	0,1	0,1	0,2	+ 0,1
KFZ-Zubehör	0,1	0,1	0,1	0,2	+ 0,1
Elektro groß	0,1	0,2	0	0,2	+/- 0
Pflanzen	0	0,1	0,1	0,2	+ 0,2
GESAMT* (maximal)	21,7	17,6**	10,0**	27,6**	+ 5,9
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (maximal)	16,7	16,6	9,4	25,9	+ 9,2
Zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	4,7	2,8	1,0	3,8	- 0,8
Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	0,3	0,5	0,2	0,8	+ 0,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022, BBE 2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** maximaler Umsatz bei Ausnutzung der Verkaufsfläche durch die leistungsstärksten Sortimente (Poollösung);

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 27,6 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 5,9 Mio. Euro).

²¹ Detaillierte Umsatzprognose im Anhang.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 25,9 Mio. Euro (+ max. rd. 9,2 Mio. Euro). Hier kommt es insbesondere in den beiden Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zu Umsatzzuwächsen, wenngleich im Sortiment Drogeriewaren maximal nur ein geringfügiger Umsatzzuwachs von rd. 0,1 Mio. Euro zu erwarten ist. Im Sortiment Tiernahrung sind keine relevanten Mehrumsätze im Zuge einer Vorhabenrealisierung zu erwarten. Angesichts dessen, sowie des geringen Umsatzanteils des Sortiments wird dieses Sortiment im weiteren Verlauf des Gutachtens nicht tiefergehend betrachtet.

Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 3,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- min. rd. 0,8 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Ferner kommt es in den zentrenrelevanten Sortimenten maximal zu geringfügigen Umsatzzuwächsen je Sortiment (max. + 0,2 Mio. Euro). Angesichts dessen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen relevante Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ max. rd. 0,4 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Ferner kommt es in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten maximal zu geringfügigen Umsatzzuwächsen je Sortiment (max. + 0,2 Mio. Euro). Angesichts dessen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen relevante Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Rhede 2015 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK RHEDE 2015)

Das EHK Rhede 2015 definiert folgende für das Vorhaben relevante Entwicklungsleitlinien für den Vorhabenstandort (Fachmarktstandort Gronauer Straße):

Abbildung 5: Entwicklungsleitlinien EHK Rhede 2015

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
	nicht zulässig	klein- / großflächig nur Arrondierungen*	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %
Sonstige Standortbereiche			
Fachmarkt- & Bestandsstandort Gronauer Straße	Bestandsschutz gemäß B-Plan	Bestandsschutz gemäß B-Plan	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %
Fachmarkt- & Bestandsstandort Rheder Gewerbegebiet	Bestandsschutz	Bestandsschutz	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %
Sonstige Standorte	„Rheder Laden“	„Rheder Laden“**	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %
Sonstige Gewerbegebiete	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit, ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: EHK Rhede 2015, S. 105.

Das derzeit gültige EHK Rhede 2015 beschränkt mögliche Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente am Vorhabenstandort auf den Bestandsschutz des derzeit genehmigten Bestandes. Angesichts der avisierten Verkaufsflächenerweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente (s. Kapitel 5.1) im Zuge der geplanten

Umstrukturierung, ist das Planvorhaben somit nicht vereinbar mit den Entwicklungsleitlinien des EHK Rhede 2015, wenngleich es zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche kommen würde. Gleichzeitig werden zentrenrelevante Sortimente zurückgenommen und der Fokus wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente gelegt (s. Kapitel 5.1).

Nach Stadt + Handel vorliegenden Informationen besteht auch grundsätzlich ein politischer Wille eine Standortentwicklung im angedachten Rahmen des Planvorhabens vorzunehmen, sofern durch das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen – insbesondere nicht auf den ZVB HZ Innenstadt – ausgehen.

Ferner wird derzeit das EHK Rhede 2015 fortgeschrieben. Angesichts des noch frühen Bearbeitungsstandes der Fortschreibung zum Stand der Bearbeitung dieses Gutachtens können jedoch noch keine finalen aktualisierten Entwicklungsleitlinien der Fortschreibung berücksichtigt werden. Dem Vorhabenstandort soll jedoch entsprechend ersten Entwürfen zukünftig auch bei einem evtl. Marktabgang des real eine Nahversorgungsfunktion zukommen.

Wie in Kapitel 1 dargestellt liegt der Fokus dieses Gutachtens auf der Beurteilung der Kongruenz des Vorhabens mit dem landesplanerischen Ziel 6.5-7 LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel). Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch das Planvorhaben keine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche am Standort vorgesehen ist, sondern vielmehr die derzeitige Verkaufsfläche reduziert werden soll. Ferner wird beurteilt inwieweit die im Zuge der Umstrukturierung vorgesehenen Verkaufsfächenerweiterungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten als „geringfügig“ anzusehen sind. Eine Umsetzung des Planvorhabens würde bei geringfügig einzustufenden Verkaufsfächenerweiterungen nahversorgungsrelevanter Sortimente ohne wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen die Chance bieten bereits kurzfristig einen stärkeren Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort zu legen und im Gegenzug zentrenrelevante Sortimente zurückzunehmen, was grundsätzlich der (zukünftig) angedachten Funktion des Standortes entspricht.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Umstände ist eine detaillierte Einordnung des Planvorhabens in die Zielstellungen des EHK Rhede 2015 angesichts der ausstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, des grundsätzlichen politischen Willens einer Standortentwicklung im angedachten Rahmen sowie dem Fokus auf die landesplanerische Kongruenz (insb. Ziel 6.5-7 LEP NRW) zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zielführend zu bezeichnen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 5.1 und 5.3) liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser

„Streuumsatz“ wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	max. Umsatzumverteilung		
		Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Rhede	ZVB HZ Innenstadt	18,4	2,9	16
	sonstige Lagen*	17,6	2,6	15
Bocholt	ZVB Innenstadt	27,3	0,5	2
	ZVB Münsterstraße/Roonstraße	8,5	0,3	4
	sonstige Lagen	58,9	1,0	2
Borken	ZVB Innenstadtzentrum	22,4	0,2	1
	sonstige Lagen	31,3	0,5	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,9		
GESAMT**		184,3	9,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 9,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Im nahversorgungsrelevanten **Sortiment Drogeriewaren** gehen angesichts des prognostizierten geringen Mehrumsatzes von weniger als 0,1 Mio. Euro im Zuge einer Vorhabenrealisierung empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung (sonstige Lagen) im Untersuchungsraum aus. Städtebaulich negative Auswirkungen in diesem Sortiment sind somit im Rahmen einer Vorhabenrealisierung auszuschließen.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten sortiments- und lagespezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt ab einem prozentualen Wert von mindestens 5 % sowie mindestens 0,05 Mio. Euro. Es ist davon auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche bei Umsatzumverteilungswerten

von bis zu 5 % bzw. unter 0,05 Mio. Euro in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind.

Stadt Rhede

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,9 Mio. Euro bzw. max. 16 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter LIDL sowie nachgelagert die beiden Lebensmittelvollsortimenter K&K und REWE. Dies begründet sich insbesondere darauf, dass durch die angedachte Neuansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters, insbesondere im Discountbereich mit relevanten Kundenorientierungen zu rechnen ist, da derzeit kein Discountangebot am Vorhabenstandort vorhanden ist.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,2 km eine relevante Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der hohen monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungen für den ZVB, welche insbesondere den LIDL-Markt tangieren, sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung des LIDL, insbesondere vor dem Hintergrund des bereits heute bestehenden ausgeprägten Wettbewerbs (s. Kapitel 4.2 und 4.3) aus gutachterlicher Sicht zunächst nicht gänzlich auszuschließen.
- Nach Informationen des Auftraggebers sichert die Fa. LIDL einen Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes (Definition s. Anhang) im ZVB Hauptzentrum Innenstadt für mindestens zehn Jahre, hiervon mindestens fünf Jahre als LIDL-Markt, vertraglich zu. Wesentliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Fortbestand des Marktes im südlichen Bereich des ZVB Hauptzentrum Innenstadt bzw. die Funktionsfähigkeit des Standortbereiches wären in diesem Fall für mindestens zehn Jahre nicht zu erwarten.
- Bei einem entsprechenden Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes in diesem Zeitraum sind keine negativen Auswirkungen auf die im ZVB HZ Innenstadt Rhede verorteten Lebensmittelvollsortimenter K&K und Rewe zu erwarten. Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für die beiden Betreiber liegen im Gegensatz zu den zu erwartenden Auswirkungen auf den LIDL in einem noch moderaten Bereich, die auch bei einer Vorhabenrealisierung einen wirtschaftlichen Betrieb des K&K und des REWE weiterhin erwarten lassen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese bereits heute im Wettbewerb mit dem real Bestandsmarkt stehen und es im Zuge einer Realisierung des avisierten Planvorhabens nur zu geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen im vollsortimentierten Bereich kommen wird.
- Eine gutachterliche Betrachtung und Prognose potenzieller Auswirkungen über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr hinaus ist angesichts der

nicht absehbaren Dynamiken auf Nachfrage- und Angebotsseite in diesem Zeitraum nicht belastbar und geht deutlich über die im Rahmen einer Auswirkungsanalyse leistbaren Prognose hinaus.

- Die selbstständige Verpflichtung eines Betreibers den Fortbetrieb eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes am Standort für mindestens zehn Jahre zuzusichern kann jedoch als Bekenntnis für den Standort gewertet werden und lässt zunächst grundsätzlich auch weiterhin einen potenziell wirtschaftlichen Betrieb am Standort über den zugesicherten Zeitrahmen von mindestens 10 Jahren hinaus erwarten, sofern es neben dem Planvorhaben zu keinen weiteren grundlegenden Veränderungen auf Angebots- und/oder Nachfrageseite kommen wird. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rhede sind folglich angesichts der Zusicherung des Betreibers LIDL den Standort über mindestens zehn Jahre zu sichern nicht zu erwarten.
- Positiv festzuhalten ist zudem die vorgesehene Verkaufsflächenreduktion zentrenrelevanter Sortimente (s. Kapitel 5.1), sodass in diesen Sortimenten eine gewisse „Entspannung“ bzw. frei werdende Kaufkraftpotenziale zu erwarten sind, welche durch Anbieter in der Innenstadt teilweise gebunden werden können. Insgesamt ist dieser Effekt jedoch als marginal zu bezeichnen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rhede** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind, angesichts der vertraglichen Zusicherung des Betreibers LIDL den Standort mit einem frequenzbringenden Lebensmittelmarkt im ZVB Hauptzentrum Innenstadt für mindestens zehn Jahre – davon mindestens fünf Jahre als LIDL-Markt – zu sichern, absehbar nicht zu erwarten. Eine Prognose potenzieller Auswirkungen über diesen als sehr lang zu bezeichnenden Zeitraum kann im Rahmen eines Gutachtens angesichts unvorhersehbarer Dynamiken nicht geleistet werden und wären nicht belastbar.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

Ausgangslage

Nach **Ziel 6.5-7** des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von

sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

In der Begründung zu 6.5-7 Ziel wird weiter ausgeführt:

„Nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“ (LEP NRW 2019).

Diesbezüglich ist im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario zunächst folgendes festzuhalten:

- Im Zuge einer Realisierung des untersuchten Umstrukturierungsszenarios käme es zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.036 m².
- Im Gegenzug ist im Rahmen der untersuchten Umstrukturierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche um max. 958 m² auf max. 4.033 m² VKF NuG vorgesehen (Bestand: 3.074 m² VKF), was einer Erweiterung um über 30 % ggü. dem genehmigten Bestand entspricht (s. Kapitel 5.1). Diese ist aus gutachterlicher Sicht als nicht geringfügig und folglich als nicht konform zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 einzustufen.
- Aus gutachterlicher Sicht erscheint eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vor dem Hintergrund der deutlichen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.036 m² auf insgesamt 5.300 m² sowie der im Gegenzug vorhandenen deutlichen Reduktion der zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich begründbar. In der Praxis wird in der Regel von einer geringfügigen Erweiterung ausgegangen, wenn diese einen Zuwachs von 10 % nicht übersteigt. Angesichts der dargelegten Rahmenbedingungen erscheint aus gutachterlicher Sicht eine Erweiterung in diesem Rahmen als angemessen. **Es wird deshalb eine Verkaufsflächenreduktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf 3.382 m² VKF NuG, sodann + 308 m² VKF zum genehmigten Bestand) empfohlen** (die notwendige Verkaufsflächenrücknahme im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel resultiert insbesondere aus der geplanten Ansiedlung eines LIDL-Marktes).
- Die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind angesichts der größtenteils reduzierten Verkaufsflächen in Relation zum genehmigten Bestand bzw. max. geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus gutachterlicher Sicht als vereinbar mit Ziel

6.5-7 einzuordnen (s. 5.1 und 5.3). Dies gilt insbesondere angesichts der vorgesehenen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 1.036 m².

- Angesichts der Konzeption des Umstrukturierungsszenarios und der kartellrechtlichen Vorgaben ist die hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Landesplanung notwendige Reduktion der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur über eine Reduktion des Verkaufsflächenanteils im geplanten EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter realisierbar.

Eine entsprechende Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel darf jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Relevant hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Rhede ist im vorliegenden Fall weniger der vorgesehene EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter, welcher das bereits am Markt bestehende real SB-Warenhaus im vollsortimentierten Bereich substituieren würde, sondern vielmehr der Markteintritt eines zusätzlichen LIDL-Lebensmitteldiscounters in eine bereits ausgeprägte Wettbewerbssituation.
- Eine entsprechende Reduktion der Verkaufsfläche des EDEKA im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde somit eine gewisse Minderung der in Kapitel 6.2 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nach sich ziehen, jedoch keine Änderungen der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens in der untersuchten Variante bewirken. Eine aus gutachterlicher Sicht städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wäre somit weiterhin nur bei einer Zusicherung seitens LIDL den Fortbestand des Betriebes im ZVB HZ Innenstadt mit einem frequenzbringenden Lebensmittelmarkt für mindestens zehn Jahre zu sichern gegeben (s. Kapitel 6.3).

Das erste Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ ist bei einer Reduktion der lebensmittelbezogenen Verkaufsfläche auf 3.382 m² VKF für das Vorhaben insgesamt erfüllt.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass absehbar – bei vertraglicher Zusicherung des Betreibers LIDL den Standort im ZVB HZ Innenstadt für mindestens zehn Jahre zu sichern – wesentliche Auswirkungen auf den ZVB Rhede nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 anzusehen.

6.5-8. Ziel Einzelhandelsagglomerationen

- *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben*

sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Hierzu heißt es vertiefend:

„[...] Wann eine "Einzelhandelsagglomeration" vorliegt, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung die Gemeinden gemäß Ziel 6.5-8 entgegenzuwirken haben, lässt sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen zur Planung von Einzelvorhaben bestimmen. Diese Regelungen greifen für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d. h. für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Ziel 6.5-8 kann dabei – als Auferlegen eines bestimmten Handelns – nicht weiter gehen als Ziel 6.5-2 oder 6.5-5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 6.5-8 mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 6.5-2 bzw. 6.5-5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken [...]“.

Bzgl. 6.5-8. Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich eines allgemeinen Siedlungsbereiches und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Unmittelbar nördlich des Vorhabenstandortes sind mehrere Fachmärkte mit zum Teil zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Takko, Siemes Schuhcenter, Elektrofachmarkt, Baumarkt) verortet, welche zusammen mit dem Planvorhaben eine räumlich Konzentration aufweisen und somit als Fachmarkttagglomeration anzusehen sind.
- Für das Planvorhaben selbst sind absehbar städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Es ist jedoch ebenfalls nachzuweisen, dass es im Falle einer Vorhabenrealisierung nicht zu einer Attraktivitäts- bzw. Umsatzsteigerung im Bereich der zentrenrelevanten Fachmärkte nördlich des Vorhabenstandortes kommen wird, welche mittelbar städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen wird.

Im Zuge einer Vorhabenrealisierung ist angesichts der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) durch die sodann vorhandenen Kopplungseffekte am Vorhabenstandort mit einer im Vergleich zum Bestand leicht erhöhten Kundenfrequenz am Vorhabenstandort zu rechnen. Eine hinsichtlich wesentlicher Auswirkungen relevante Aufwertung der Fachmärkte nördlich des Vorhabenstandortes resultiert aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht, da:

- Bereits heute das real SB-Warenhaus eine sehr hohe Kundengrundfrequenz generiert und ein weitreichendes Einzugsgebiet aufweist.

- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung ist mit keiner relevanten Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen (s. Kapitel 5.3). Es werden somit durch eine Vorhabenrealisierung keine neuen Kundenpotenziale von außerhalb des Einzugsgebietes des Bestandsmarktes real für die Fachmärkte nördlich des Vorhabenstandortes generiert.
- Das Siemes Schuhcenter und der Elektrofachmarkt stellen die einzigen strukturprägenden Fachmärkte in den jeweiligen Sortimenten in Rhede dar und weisen hinsichtlich der Sortimentstiefe und -breite ein Alleinstellungsmerkmal in Rhede auf. Es ist deshalb im Zuge einer Vorhabenrealisierung nicht mit einer relevanten Steigerung der des Umsatzes dieser Fachmärkte zu rechnen, da durch das Planvorhaben keine neuen Kundenpotenziale von außerhalb des Einzugsgebietes des derzeitigen real SB-Warenhauses generiert werden. Städtebaulich negative Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere den ZVB HZ Innenstadt Rhede sind somit in den Sortimenten Elektro und Schuhe auch bei Würdigung der Agglomerationseffekte am Standortbereich nicht zu erwarten.
- Neben dem Takko Bekleidungsfachmarkt nördlich des Vorhabenstandortes sind innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Rhede hinsichtlich des qualitativen wie quantitativen Angebots grundsätzlich vergleichbare Anbieter verortet (u.a. KiK, Ernsting´s Family). Im Zuge einer Vorhabenrealisierung ist zwar wie erwähnt mit keiner Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen, angesichts der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) kommt es jedoch zu einer höheren Marktdurchdringung innerhalb des derzeitigen Einzugsgebietes. Hiervon könnte angesichts der bestehenden räumlichen Agglomerationseffekte in gewissem Maße auch der Takko am Standortbereich in Form einer gewissen Kundenumorientierung profitieren.
- Im Zuge der angedachten Umstrukturierung des real ist jedoch eine Reduktion der Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung um 366 m² vorgesehen. Im Sortiment Bekleidung ist somit eine gewisse „Entspannung“ bzw. sind frei werdende Kaufkraftpotenziale zu erwarten, welche auch durch Anbieter in der Innenstadt teilweise gebunden werden können. Die potenziell marginal gesteigerte Marktdurchdringung des Takko im Zuge der Agglomerationseffekte bei einer Vorhabenrealisierung werden somit marginalisiert.
- Agglomerationsbedingte städtebaulich negative Auswirkungen im Sortiment Bekleidung sind somit angesichts der höchstens marginalen absatzwirtschaftlichen Effekte auf die Anbieter im ZVB HZ Innenstadt nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-8 LEP NRW 2019 anzusehen.

Das Vorhaben ist somit als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW einzuordnen.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Rhede ist die Umstrukturierung des real-SB-Warenhauses an der Gronauer Straße mit derzeit 6.336 m² VKF geplant. Im Zuge der Umstrukturierung soll das derzeitige SB-Warenhaus durch einen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) und einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt werden. Bei der genannten Aufteilung der Flächen handelt es sich um eine kartellrechtliche Vorgabe im Zuge der Übernahme des real-Standortes durch EDEKA. Demnach ist im Zuge der Umstrukturierung zwingend eine Verkaufsfläche von 1.150 m² für einen Discounter vorzusehen. Eine Abweichung hiervon ist nach Informationen des Auftraggebers nicht möglich.

Im Zuge der Auswirkungsanalyse wurde die Variante einer Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort bei gleichzeitigem Fortbestand des derzeit bestehenden LIDL im ZVB HZ Innenstadt Rhede untersucht. Nach Informationen des Auftraggebers sichert die Fa. LIDL einen Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes (Definition s. Anhang) im ZVB Hauptzentrum Innenstadt für mindestens zehn Jahre, hiervon mindestens fünf Jahre als LIDL-Markt, vertraglich zu.

Konkret wurde in der Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter mit 4.150 m² VKF,
- Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit 1.150 m² VKF.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist und **insbesondere zu prüfen ob die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW Ziel 6.5-7)** eingehalten werden. Insofern wurde überprüft, ob wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können und ob die Vorhabenplanung mit „nur“ geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen – auch bezogen auf Einzelsortimente – einhergeht.

Im Hinblick auf diese Prüfungsschritte ist festzustellen:

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen außerhalb von Rhede

Vorhabenbedingte wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Umlandkommunen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Rhede

Stadt + Handel hat dargestellt, dass die Umstrukturierung – auch in einer kurzfristigen Betrachtungsweise (vertragliche Zusicherung des Fortbestandes des innerstädtischen LIDL) – nur bei einer Reduktion der sortimentspezifischen

Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 3.382 m² VKF (- 651 m² VKF) als verträglich bewertet werden kann (siehe Kapitel 6.4).

Die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind angesichts der größtenteils reduzierten Verkaufsflächen in Relation zum genehmigten Bestand bzw. max. geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche als vereinbar mit Ziel 6.5-7 einzuordnen (s. Kapitel 6.4).

Wesentliche Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Rhede sind, bei seitens des Betreiber LIDL vertraglich zugesichertem Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes am Standort des LIDL (Molkereihof) im ZVB HZ Innenstadt Rhede für mindestens zehn Jahre absehbar nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Wesentliche Auswirkungen auf den ZVB Rhede sind somit bei gesichertem Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes am derzeitigen Standort des Betreibers LIDL (Standort Molkereihof) absehbar nicht zu erwarten.

Fazit zur Einordnung gem. Ziel 6.5-7 LEP und Ziel 6.5-8 LEP

Ziel 6.5-7 LEP

Das erste Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ ist bei einer Reduktion der lebensmittelbezogenen Verkaufsfläche auf 3.382 m² für das Vorhaben insgesamt erfüllt.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass – bei vertraglicher Zusicherung des Betreibers LIDL den Standort im ZVB HZ Innenstadt für mindestens zehn Jahre mit einem frequenzbringenden Lebensmittelmarkt zu sichern – wesentliche Auswirkungen auf den ZVB Rhede absehbar nicht zu erwarten sind.

Ziel 6.5-8 LEP

Auch unter Würdigung der Agglomerationswirkung des Vorhabenstandortes mit den nördlich hiervon verorteten Fachmärkten ist keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

Das Vorhaben ist somit als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW einzuordnen.

Anhang

Flächen und Umsätze detailliert

Tabelle 10: Sortimenten und Verkaufsflächen des Bestandsmarktes real

Genehmigter Bestand Verkaufsflächen real (Stand 09/2011)

Sortimente	VKF genehmigter Bestand in m ²
real	
Nahrungs- und Genussmittel	2.636
Drogeriewaren	583
Tiernahrung	151
Bekleidung	636
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	384
PBS	84
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	73
Elektro klein	177
UE	474
Schuhe/Lederwaren	76
Spielwaren	209
Haus-/Bett-/Tischwäsche	47
Fahrräder	76
Sportartikel	114
Schnittblumen/Floristik	0
Bau- und Heimwerkerbedarf	45
KFZ-Zubehör	66
Elektro groß	57
Pflanzen	0
real Getränkemarkt	
Nahrungs- und Genussmittel	345
Konzessionäre	
Nahrungs- und Genussmittel	93
UE	10
GESAMT	6.336

Quelle: Verkaufsfläche: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis baurechtlich genehmigtem Bestand (09/2011) für Bestandsmarkt real.

Tabelle 11: Umsätze des Bestandsmarktes real**Umsätze Bestandsmarkt real**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
real		
Nahrungs- und Genussmittel	4.900	12,9
Drogeriewaren	3.800	2,2
Tiernahrung	3.000	0,5
Bekleidung	1.500	1,0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.000	0,8
PBS	2.000	0,2
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.000	0,1
Elektro klein	2.500	0,4
UE	2.500	1,2
Schuhe/Lederwaren	1.500	0,1
Spielwaren	2.000	0,4
Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.500	0,1
Fahrräder	1.500	0,1
Sportartikel	2.000	0,2
Schnittblumen/Floristik	-	-
Bau- und Heimwerkerbedarf	1.500	0,1
KFZ-Zubehör	1.500	0,1
Elektro groß	2.500	0,1
Pflanzen	-	-
real Getränkemarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	2.200	0,8
Konzessionäre		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4
UE	-	0,1
GESAMT	-	21,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022, BBE 2020).

Tabelle 12: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (detailliert)

Sortimente	Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA)		Lebensmitteldiscounter (LIDL)		EDEKA und LIDL kumuliert
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro
nahversorgungsrelevante Sortimente					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	14,3	9.600	8,8	23,1
Drogeriewaren	3.500	1,8	4.500	0,5	2,3
Tiernahrung	3.000	0,4	3.200	0,1	0,5
zentrenrelevante Sortimente					
Bekleidung	2.000	0,5	5.500	0,1	0,6
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.500	0,6	3.500	0,1	0,7
PBS	2.500	0,1	3.500	0,1	0,2
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.500	0,1	3.500	0,1	0,2
Elektro klein	3.000	0,3	5.500	0,1	0,4
UE	3.000	0,3	5.500	0,1	0,4
Schuhe/Lederwaren	2.000	0,1	5.500	0,1	0,2
Spielwaren	2.500	0,3	3.500	0,1	0,3
Haus-/Bett-/Tischwäsche	2.000	0,1	3.500	0,1	0,2
Fahrräder	2.000	0,1	3.500	0,1	0,2
Sportartikel	2.500	0,1	5.500	0,1	0,2
Schnittblumen/Floristik	2.500	0,1	3.500	0,1	0,2
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Bau- und Heimwerkerbedarf	2.000	0,1	3.500	0,1	0,2
KFZ-Zubehör	2.000	0,1	3.500	0,1	0,2
Elektro groß	3.000	0,2	-	0	0,2
Pflanzen	2.000	0,1	3.500	0,1	0,2
GESAMT* (maximal)	-	17,6**	-	10,0**	27,6**
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (maximal)	-	16,6	-	9,4	25,9
Zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	-	2,8	-	1,0	3,8
Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt (maximal)	-	0,5	-	0,2	0,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022, BBE 2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** maximaler Umsatz bei Ausnutzung der Verkaufsfläche durch die leistungsstärksten Sortimente (Poollösung);

Definition „frequenzbringender Lebensmittelmarkt“

Wie in Kapitel 6.3 dargestellt, ist der Betreiber LIDL dazu bereit den Fortbestand des Standortes am Molkereihof durch einen frequenzbringenden Lebensmittelmarkt für mindestens zehn Jahre – davon mindestens fünf Jahre als LIDL-Markt – zuzusichern. Nachfolgend wird deshalb eine Einordnung getroffen, welche Betriebstypen von Lebensmittelmärkten als frequenzbringender Ersatz für den LIDL-Markt anzusehen sind, um die Funktionsfähigkeit des Standortbereiches auch nach einem möglichen Marktabgang des LIDL-Marktes nach fünf Jahren (Worst Case) aufrecht zu erhalten.

Die Einordnung frequenzbringender Lebensmittelmärkte erfolgt dabei anhand folgender Kriterien:

Ein frequenzbringender Lebensmittelmarkt sollte über eine **gewisse Marktposition und entsprechend hohe Marktanteile** verfügen. Grundsätzlich ist diese entsprechend der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO dann zu erwarten, wenn ein Lebensmittelmarkt die Schwelle zur *Großflächigkeit* von 800 m² überschreitet. Denn gemäß der Vermutungsregel handelt es sich sodann um „*großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können*“. In der Folge kann davon ausgegangen werden, dass großflächige Lebensmittelmärkte über eine bedeutende Marktposition, eine hohe Marktdurchdringung und ein entsprechendes Einzugsgebiet mit hohem Nachfragepotenzial verfügen, um grundsätzlich hinreichende Frequenzen am Standort zu generieren. Der in Rede stehende Markt am Standort Molkereihof weist derzeit eine VKF von rd. 1.000 m² auf.

Lebensmittelmärkte verfügen bereits qua definitionem über ein Hauptsortiment aus dem **kurzfristigen Bedarfsbereich**, welches angesichts der hohen Nachfragehäufigkeit regelmäßig eine vergleichsweise hohe Grundfrequenz im Vergleich zu Anbietern mit Hauptsortimenten des mittel- oder langfristigen Bedarfsbereiches generieren kann. Insbesondere im Bereich der Frischwarengruppen sind dabei hohe Einkaufsfrequenzen (mehrmals pro Woche) zu erwarten (vgl. HDE 2021). Lebensmittelmärkte mit einem höheren *Frischwarenanteil* lassen somit grundsätzlich auch höhere Kundenfrequenzen erwarten als Lebensmittelmärkte ohne relevanten Frischwarenanteil. Entscheidend für die Bewertung für die potenzielle Frequentierung eines Marktes ist dabei aber auch insbesondere der **Spezialisierungsgrad des Sortiments sowie die Sortimentsbreite und -tiefe**. Bei einem zu hohen Spezialisierungsgrad des Sortiments (z. B. Delikatessen, Wein, ausschließlich ausländische Lebensmittel etc.) bzw. einer zu geringen Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Getränkemarkt, Gemüsehändler etc.) verfügt der entsprechende Lebensmittelmarkt über einen – im Vergleich zu Anbietern mit hoher Sortimentsbreite und -tiefe – sehr engen Kundenkreis und eine entsprechend geringes Frequenzpotenzial. Im Gegenzug können diese Anbieter jedoch ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, wenngleich nur eine Nische bzw. eine spezialisierte Kundengruppe angesprochen wird.

Ein weiteres Indiz für einen frequenzbringenden Lebensmittelmarkt kann zudem die zu erwartende *Leistungsfähigkeit* sein. So weisen Lebensmitteldiscounter und Supermärkte – welche als zumeist großflächige Lebensmittelmärkte mit einer vergleichsweise hohen Sortimentsbreite und -tiefe eine hohe Kundenfrequenz generieren – im betreiberunabhängigen Durchschnitt Flächenproduktivitäten zwischen rd. 3.600 Euro/m² VKF und 4.800 Euro/m² VKF auf (vgl. BBE 2020). Diese Betriebstypen stellen dabei auch den marktbestimmenden Betriebstyp für den Wocheneinkauf der Verbraucher dar; so geben 77 % (Supermarkt) bzw. 81 % (Discounter) der Verbraucher an diese Betriebstypen für den Wocheneinkauf zu nutzen (vgl. HDE 2020). Es kann also davon ausgegangen, dass eine zu diesen marktbestimmenden Betriebstypen vergleichbare Flächenproduktivität ein Indiz für eine hinreichende Kundenfrequenz eines Lebensmittelmarktes darstellen kann²².

Nachfolgend erfolgt anhand der zuvor definierten Kriterien eine Einordnung potenziell am Standortbereich realisierbarer Betriebstypen von Lebensmittelmärkten, entsprechend ihrer üblichen Erscheinungsform²³:

²² Lebensmittelmärkte mit eher kleinen Verkaufsflächen und sehr hochpreisigem Sortiment (z.B. Delikatessengeschäft) weisen dabei regelmäßig ähnlich hohe Flächenproduktivitäten auf, wären jedoch nicht als geeigneter Frequenzbringer einzuordnen. Diesem Umstand wird durch das Bewertungskriterium der Großflächigkeit in der Bewertungsmatrix Rechnung getragen.

²³ Nicht realisierbar am Standortbereich sind beispielsweise Betriebstypen mit üblichen Verkaufsflächen, welche die derzeitige Bestandsfläche des LIDL-Marktes am Standort bei weitem überschreiten (z.B. Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus).

Tabelle 13: Bewertungsmatrix frequenzbringender Lebensmittelmärkte

	Großflächigkeit (> 800 m²)	Marktanteile (NuG)	Sortimentsbreite/-tiefe	Frischwarenanteil	geringer Spezialisierungsgrad	Leistungsfähigkeit	Gesamtbeurteilung
Supermarkt							
Lebensmitteldiscounter							
Biomarkt							
Getränkemarkt							
ethnische Lebensmittelmärkte							
Lebensmittelhandwerk							
Spezialgeschäft (z.B. Delikatessen, Wein)							
Convenience Store, Kiosk							

Quelle: Bewertung und Einstufung auf Basis gif 2014, BBE 2020, Einzelhandelserhebungen Stadt + Handel 2008 - 2022.

Gemäß der dargestellten Bewertungsmatrix sind aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich folgende Betriebstypen als geeignete frequenzbringende Lebensmittelmärkte einzuordnen:

- **Supermärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter**
- **Lebensmitteldiscounter**

Darüber hinaus kann mit Abstrichen und unter bestimmten Umständen auch ein **Biomarkt** als geeigneter Frequenzbringer fungieren. Hierfür wäre jedoch das Kriterium einer nennenswerten Verkaufsfläche (ca. 800 m² oder Kombination mit einem weiteren Lebensmittelmarkt (s. u.)) von einem potenziellen Anbieter zu erfüllen, um eine entsprechende Marktposition und hiermit verbundene Frequenzwirkung zu erzielen (insb. auch hinsichtlich des Angebotsumfangs). Hierfür würde ebenfalls sprechen, dass derzeit kein vergleichbares Angebot in Rhede vorhanden ist und ein Biomarkt ein entsprechendes Alleinstellungsmerkmal in Rhede darstellen würde.

Folgenden Betriebstypen kann im Normalfall eine nur eingeschränkte frequenzbringende Funktion attestiert werden (ggf. als Kombinationsstandort u. a. auch mit einem Biomarkt):

- **Getränkemärkte**
- **(ethnische) Lebensmittelmärkte**

Diese weisen in der Regel ein zu spezialisiertes Sortiment und ein entsprechend eingeschränktes Kundenpotenzial im Gegensatz zu den oben genannten Betriebstypen auf. Ferner weisen diese üblicherweise keine Verkaufsfläche von

über 800 m² und eine eher geringe Leistungsfähigkeit auf. Aus gutachterlicher Sicht lässt sich die Eignung als Frequenzbringer jedoch im Einzelfall nicht gänzlich verneinen. Aus diesem Grund empfiehlt Stadt + Handel im Falle einer in Rede stehenden Nachnutzung des LIDL-Marktes, eine einzelfallbezogene Prüfung des angedachten Frequenzbringers – mit Ausnahme einer vollwertigen Besetzung der Verkaufsfläche durch einen Vollsortimenter/Discounter oder einer Angebotskombination – durchzuführen.

Den weiteren Betriebstypen von Lebensmittelmärkten kann aus gutachterlicher Sicht keine hinreichend geeignete Frequenzwirkung für den Standortbereich Molkereihof attestiert werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren).....	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung)	13
Abbildung 5:	Entwicklungsleitlinien EHK Rhede 2015	34

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	17
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Rhede	19
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB IZ Bocholt (Bocholt).....	20
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Münsterstraße/Roonstraße.....	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Borken.....	22
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	26
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	32
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	37
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Bestandsmarktes real	I
Tabelle 11:	Umsätze des Bestandsmarktes real.....	II
Tabelle 12:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (detailliert).....	III
Tabelle 13:	Bewertungsmatrix frequenzbringender Lebensmittelmärkte.....	VI

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

HDE (2020): Handelsreport Lebensmittel, Köln

HDE (2021): Handelsreport Frische Lebensmittel. Wettbewerb/Wohlstand/Werte, Köln.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

BBE Münster (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede, Münster.

Dr. Lademann & Partner (2017): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Borken. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hamburg/Düsseldorf.

Dr. Lademann & Partner (2018): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bocholt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hamburg/Düsseldorf

IT.NRW 2021.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs-	OVG	Oberverwaltungsgericht
	gericht	OZ	Ortszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	p. a.	per annum
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
L	Landesstraße	ZVB	zentraler
m	Meter		Versorgungsbereich
m ²	Quadratmeter	z. B.	zum Beispiel
max.	maximal	z. T.	zum Teil
Mio.	Millionen		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

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