

Teilfortschreibung

des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rietberg –
Fokusraum ZVB Stadtteilzentrum Mastholte

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber:innenauslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt der veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhaber*innen der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der/Die Verursacher:in dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Rietberg
Abteilung Stadtentwicklung
Rathausstr. 36
33397 Rietberg

VERFASSER*INNEN

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Hannah Eschert

Dortmund, 22.02.2024

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 49
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

Ausgangslage und Untersuchungshintergrund

- Im Frühjahr 2018 hat der Rat der Stadt Rietberg das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg (EHZK Rietberg 2018) beschlossen. Dieses wird seitdem als Grundlage zur Beurteilung von Neuansiedlungen und Erweiterungsvorhaben sowie deren planungsrechtlicher Einordnung genutzt.
- Aktuell plant die Stadt Rietberg, die Nahversorgung im Stadtteil Mastholte weiter zu qualifizieren und den dort verorteten PENNY-Markt neu aufzustellen. Dabei ist angedacht, den Lebensmitteldiscounter von seinem aktuellen Standort auf die südwestlich angrenzende Fläche zu verlagern. Im Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 625 m² auf rd. 1.000 angestrebt. Für die Bestandsimmobilie wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung angestrebt. Die Änderung des Inhalts und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 265 – Lippstädter Straße (Markt) soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage bilden. Eine Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben (02/2024) liegt vor und bewertet das Vorhaben als städtebaulich verträglich: städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung sind infolge der Vorhabenrealisierung nicht zu erwarten.
- Der aktuelle PENNY-Markt befindet sich innerhalb der im EHZK Rietberg 2018 definierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Stadtteilzentrum Mastholte. Der Planstandort befindet sich hingegen außerhalb des ZVB bzw. grenzt direkt an diesen an. Für die Umsetzung des Vorhabens ist demnach zu prüfen, ob auch der Vorhabenstandort dem ZVB zugeordnet werden kann. Demnach wäre das EHZK Rietberg 2018 in Bezug auf den Fokusraum Mastholte bzw. die Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Mastholte fortzuschreiben.
- Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie konzeptionellen Bausteine des EHZK Rietberg 2018 (u. a. Sortimentsliste, Ansiedlungsleitsätze) bleiben von der Teilfortschreibung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

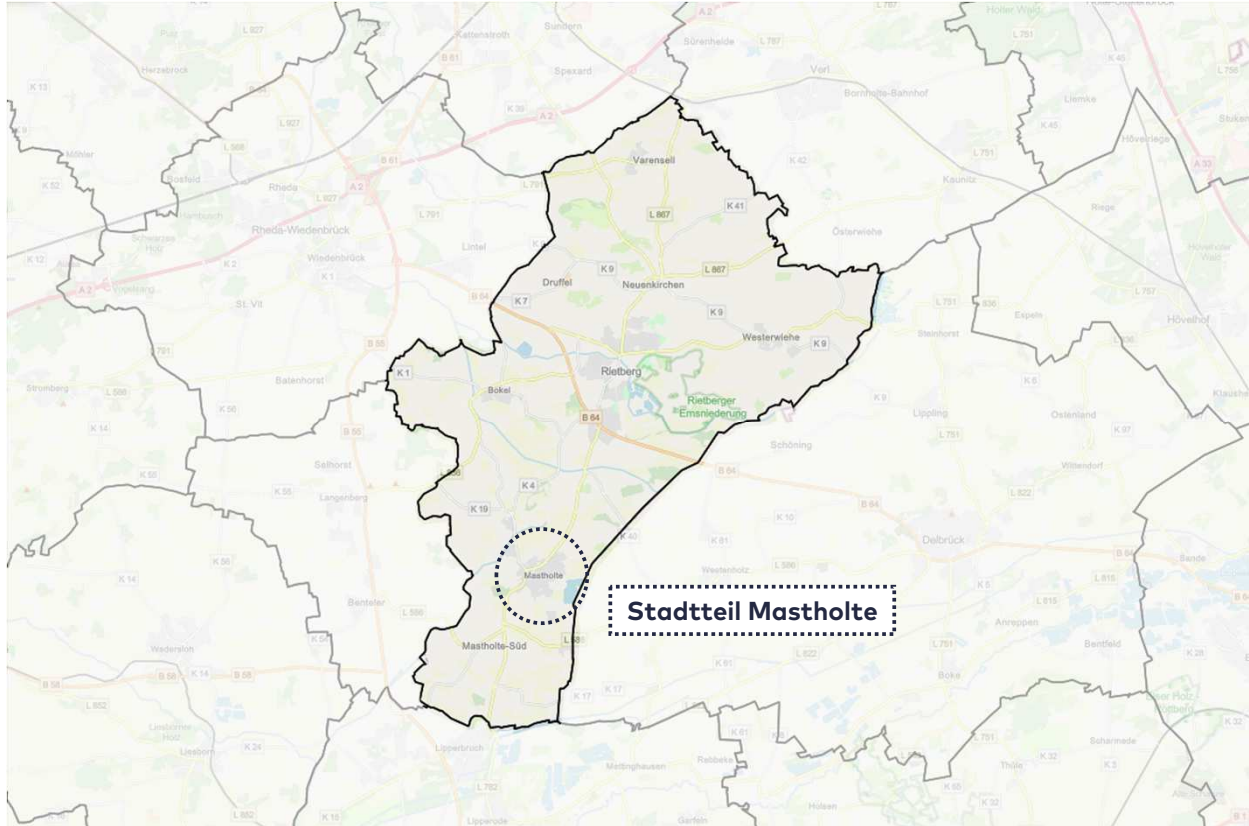
Analyse

Analyse | Konzept | Fazit

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Stadtteil Mastholte

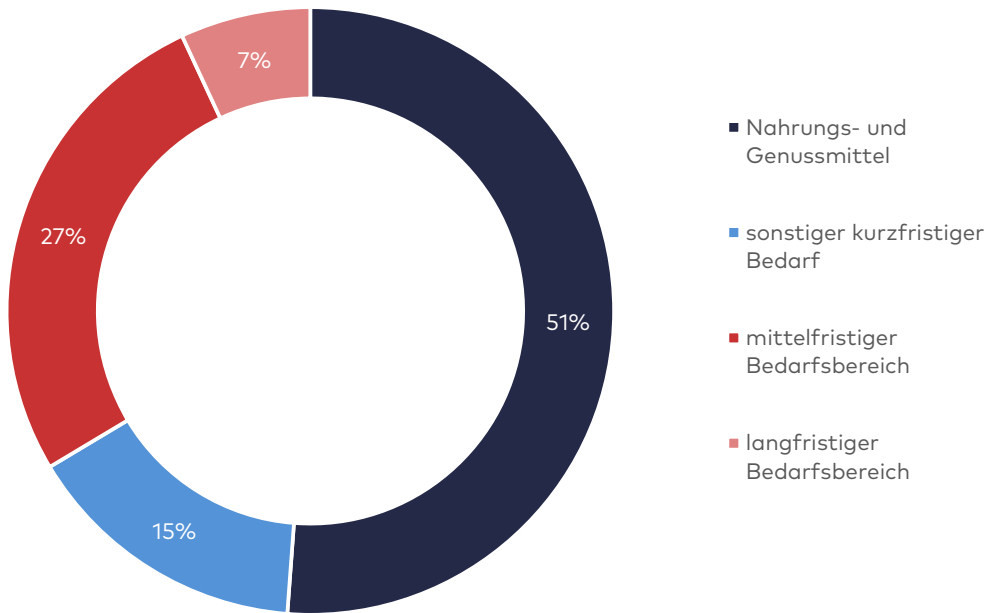
□ Kommunalgrenzen



- Der Stadtteil Mastholte befindet sich im **Süden** des Stadtgebiets von Rietberg in rd. **8 km Fahrdistanz zur Kernstadt**.
- Aktuell leben rd. **6.285 Einwohner*** im Stadtteil.
- Die Stadt Rietberg befindet sich in einem **ländlich geprägten Umfeld**, welches sich u. a. auch in der teils **dezentralen Siedlungsstruktur** zeigt. Die Stadtteile Mastholte und Neuenkirchen stellen dabei neben der Kernstadt die **größten zusammenhängenden Siedlungsbereiche** im Stadtgebiet dar.
- Über die L 782 verfügt der Stadtteil über eine **gute verkehrliche Anbindung** an die Kernstadt Rietberg im Norden und die Stadt Lippstadt im Süden.

ZVB Stadtteilzentrum Mastholte

Städtebauliche Analyse



Einzelhandelsstruktur (inkl. Vergleich EHJK 2018)	2018	2024	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	14	13	- 7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.600	3.500	- 3 %
Leerstände	3	2	- 33%
Zentrenergänzende Funktionen	10	18	+ 80 %

Insgesamt haben sich seit 2018 (Bestandserhebung November 2015) keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Angebotsausstattung im ZVB Stadtteilzentrum Mastholte ergeben. Zu verzeichnen ist lediglich die Aufgabe des Betriebs nah & frisch, dessen Verkaufsfläche mittlerweile in den angrenzenden Bäcker integriert wurde. Somit zeigt sich insgesamt – auch vor dem Hinblick der bundesdeutschen Trends und der angespannten Ausgangslage weiterer Teile des stationären Einzelhandels – eine stabile Entwicklung des ZVB in den vergangenen Jahren, welche angesichts der Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen, die sowohl die Einzelhandelsnutzungen als auch Zentrenfunktion insgesamt stützen, nochmals verdeutlicht wird.

ZVB Stadtteilzentrum Mastholte

Städtebauliche Analyse

Funktion

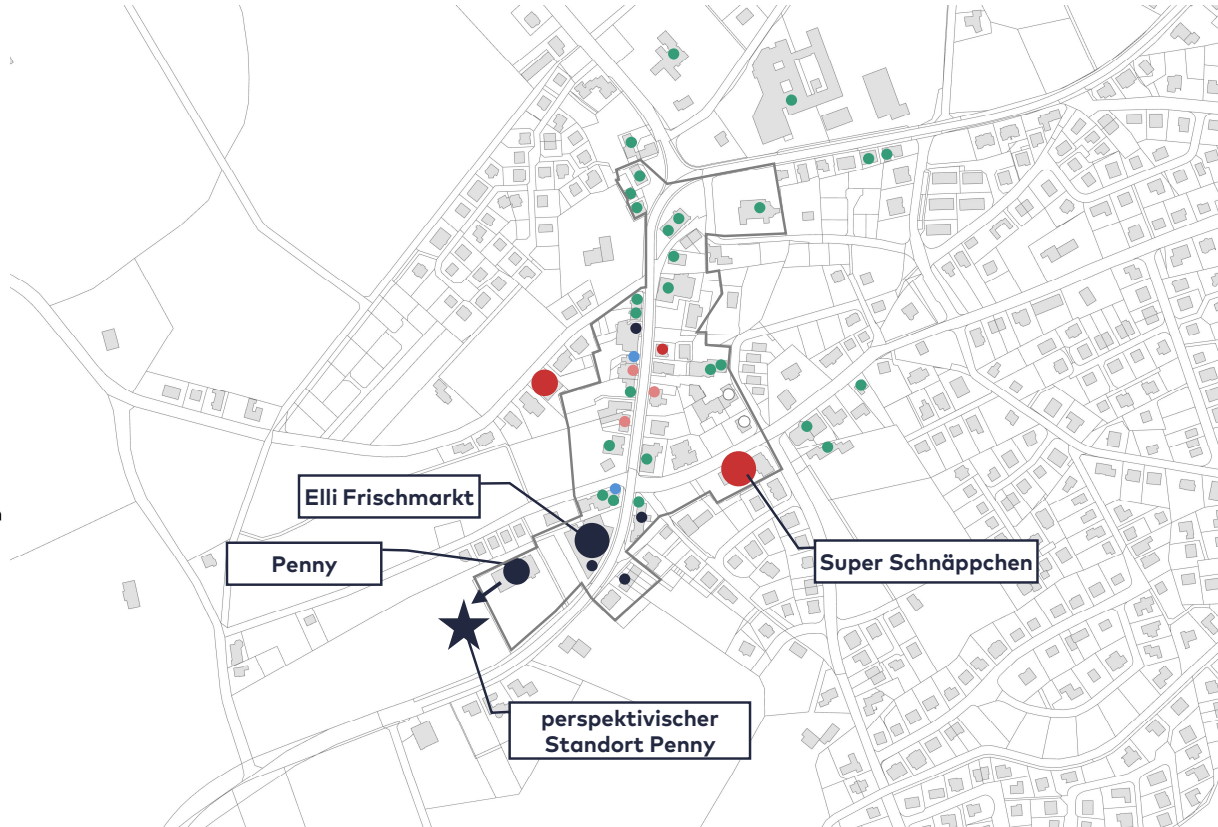
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHJK 2018



Wesentliche Rahmenbedingungen

- Angebotsschwerpunkt auf dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit räumlichem Fokus auf den Mastholter Süden
- Geringfügige Angebotsergänzung durch weitere kurz-, mittel- und langfristige Sortimente insb. in Form von kleinteiligen Fachgeschäften v. a. entlang der Lippstädter Straße
- Ausgeprägte Multifunktionalität aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund der Lage an der Lippstädter Straße/L 782
- Weitestgehend kleinteilig strukturierte städtebauliche Gestalt
- Lebensmittelmärkte im Süden setzen sich in Bezug auf ihr funktionales Erscheinungsbild von den restlichen Strukturen des STZ städtebaulich-funktional etwas ab

Einordnung des Planvorhabens in das EHZK Rietberg 2018

Übergeordnete Entwicklungsziele



Empfehlungen zur Nahversorgung

„**Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche [...]

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln [...]

Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Ziel 4: keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Standortebereiche ausweisen"

Die Neuaufrstellung des Lebensmitteldiscounters dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, welche sich ebenso positiv auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Rietbergs auswirkt. Es sind nachweislich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die Rietberger Innenstadt zu erwarten (s. hierzu auch Auswirkungenanalyse 02/2024). Das Vorhaben steht dem Entwicklungsziel *Stärkung/Sicherung der Innenstadt* folglich nicht entgegen. Zudem dient das Vorhaben der *Stärkung/Sicherung der Nahversorgung* (s. Ausführungen auf S. 12). Aus diesem Ziel leitet das EHZK Rietberg 2018 Empfehlungen zur Nahversorgung ab (s. u.)

✓

EHZK Rietberg 2018
Außerhalb der im EHZK Rietberg 2018 definierten Standortbereiche dürfen keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden. Das Vorhaben wäre damit nicht konform zu den Nahversorgungsempfehlungen des EHZK Rietberg 2018, da es außerhalb eines definierten Standortbereichs – wenn auch direkt benachbart zu einem – liegt.

✗

Teilfortschreibung Mastholte 2024
Mit der Teilfortschreibung des ZVB STZ Mastholte wird das Ziel verfolgt, den Geltungsbereich des ZVB auf den Planstandort des Vorhabens auszuweisen. Somit befände sich das Nahversorgungsvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und entspräche damit dem Ziel 1.

✓

Einordnung des Planvorhabens in das EHZK Rietberg 2018

Ansiedlungsleitsätze

*„**Leitsatz II:** Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.“*

EHZK Rietberg 2018

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Folglich dürfte sich das Nahversorgungsangebot nur an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten weiterentwickeln. Der Planstandort ist jedoch nicht als solcher ausgewiesen. Das Vorhaben ist demnach nicht konform zu dem relevanten Leitsatz II.



Teilfortschreibung Mastholte 2024

Infolge der Teilfortschreibung würde – sofern begründbar – der Geltungsbereich des ZVB STZ Mastholte auf den Planstandort ausgeweitet. Als zum Innenstadtzentrum hierarchisch nachgeordnetem zentralen Versorgungsbereich STZ Mastholte sind die Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Die parallel zur Teilfortschreibung erarbeitete Auswirkungsanalyse (02/2024) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² als verträglich i. S. d. § 11 Abs 3 BauNVO zu bewerten ist.



Einordnung des Planvorhabens in das EHZK Rietberg 2018

Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Mastholte

- „Sicherung der Stadtteilversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt; Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; insbesondere bedarfsorientierte Angebots-ergänzung
- Bestehende Lebensmittelmärkte als wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
 - Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittel-discounter Penny
- Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen [...]
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung (Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Wohnen).“

Mit dem Vorhabenrealisierung wird die Versorgungsfunktion für den Stadtteil grundsätzlich gesichert und gestärkt, wenngleich die Entwicklung nicht im ZVB gem. EHZK Rietberg 2018 stattfindet.

Negative, vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum sind nicht zu erwarten. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt mit Nahrungs- und Genussmittel eindeutig im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Das Vorhaben dient dabei der gezielten Angebotssicherung bzw. -ergänzung. Das EHZK Rietberg 2018 formuliert explizit die Prüfung einer bedarfsgerechten Erweiterung des Penny-Marktes. Eine Erweiterung ist an dessen Bestandsstandort aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nicht möglich, weshalb eine Verlagerung in die direkte Nachbarschaft, allerdings knapp außerhalb des ZVB, in Betracht gezogen wird.



Fazit

Das Planvorhaben ist aktuell nicht konform zu den Zielstellungen des EHZK Rietberg 2018. Dies ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass der Vorhabenstandort nicht im Geltungsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der damit verbundenen Prüfung der Anpassung des ZVB STZ Mastholte kann diese Grundvoraussetzung für die Realisierung des Vorhabens voraussichtlich geschaffen werden.

Konzept

Analyse | Konzept | Fazit

Beitrag des Vorhabens zum ZVB STZ Mastholte

- Das Vorhaben trägt wesentlich zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums bei und dient dabei maßgeblich der Mastholter Bevölkerung. Die Vorhabenrealisierung liefert einen erheblichen Beitrag zur Standortsicherung eines wichtigen Magnetbetriebs im Zentrum.
- Zudem führt die Vorhabenrealisierung zu einer weiteren Qualifizierung des Nahversorgungsangebots in Mastholte. Der Lebensmitteldiscounter weist derzeit eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und ein nur bedingt modernes Erscheinungsbild auf – er stellt sich somit als nicht mehr marktgängig dar. Mit der Umsetzung des Planvorhabens erhöht sich die Verkaufsfläche, welche sich eingeschränkt in einem etwas breiteren und tieferen Warenangebot, jedoch insbesondere im Bereich des Marktauftritts und der Ladengestaltung (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale) äußern wird. Zudem wird mit der Vorhabenrealisierung ein modern aufgestellter Betrieb mit einem ansprechenden Erscheinungsbild geschaffen, welcher sich in städtebaulicher Hinsicht positiv auf das Stadtteilzentrum auswirkt.
- Dabei ist relevant, dass sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs STZ Mastholte – insbesondere aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen – keine innenliegenden Potenzialflächen befinden, welche für eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters genutzt werden könnten. Auch an den ZVB angrenzend sind – mit Ausnahme der Vorhabenfläche – keine Potenzialflächen mit einer hinreichenden Flächendimensionierung für einen Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Durch die Einbindung der angrenzenden Vorhabenfläche in den ZVB kann zudem der attraktive Kopplungsstandort (bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem –discounter) erhalten bleiben. Diese räumliche Bündelung ist sowohl in städtebaulich-funktionaler Hinsicht als auch in Bezug auf die Nahversorgungsqualität positiv zu beurteilen.
- Zudem ist zu erwarten, dass sich mit der attraktiven Neuaufrichtung des Lebensmitteldiscounters zusätzliche Frequenzen für den Markt ergeben werden (bspw. auch durch Rückbindungseffekte), welche sich in Folge positiv auf die weiteren Bereiche des Stadtteilzentrums auswirken können. Diese positiven Effekte sollten insbesondere durch eine ansprechende und intuitive Wegeverbindung zwischen dem Vorhabenstandort und dem weiteren Zentrum genutzt werden.
- Mit der Verlagerung des PENNY-Marktes wird die Bestandsimmobilie zunächst leer stehen, da eine konkrete Nachnutzung noch nicht gesichert ist. Grundsätzlich ist dabei im Sinne einer städtebaulich-funktionalen Angebotsbündelung die Verlagerung des Super Schnäppchen-Marktes in die Bestandsimmobilie als sinnvoll zu bewerten. Der Markt weist derzeit insbesondere aufgrund der Nutzungsstruktur entlang der Alten Landstraße einen eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Bezug zu den weiteren Einzelhandelsnutzungen im ZVB auf. Eine mögliche Verlagerung kann daher im positiven Sinne zu einer kompakten Angebots- und Stadtgestaltung beitragen.

ZVB Stadtteilzentrum Mastholte

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Funktion

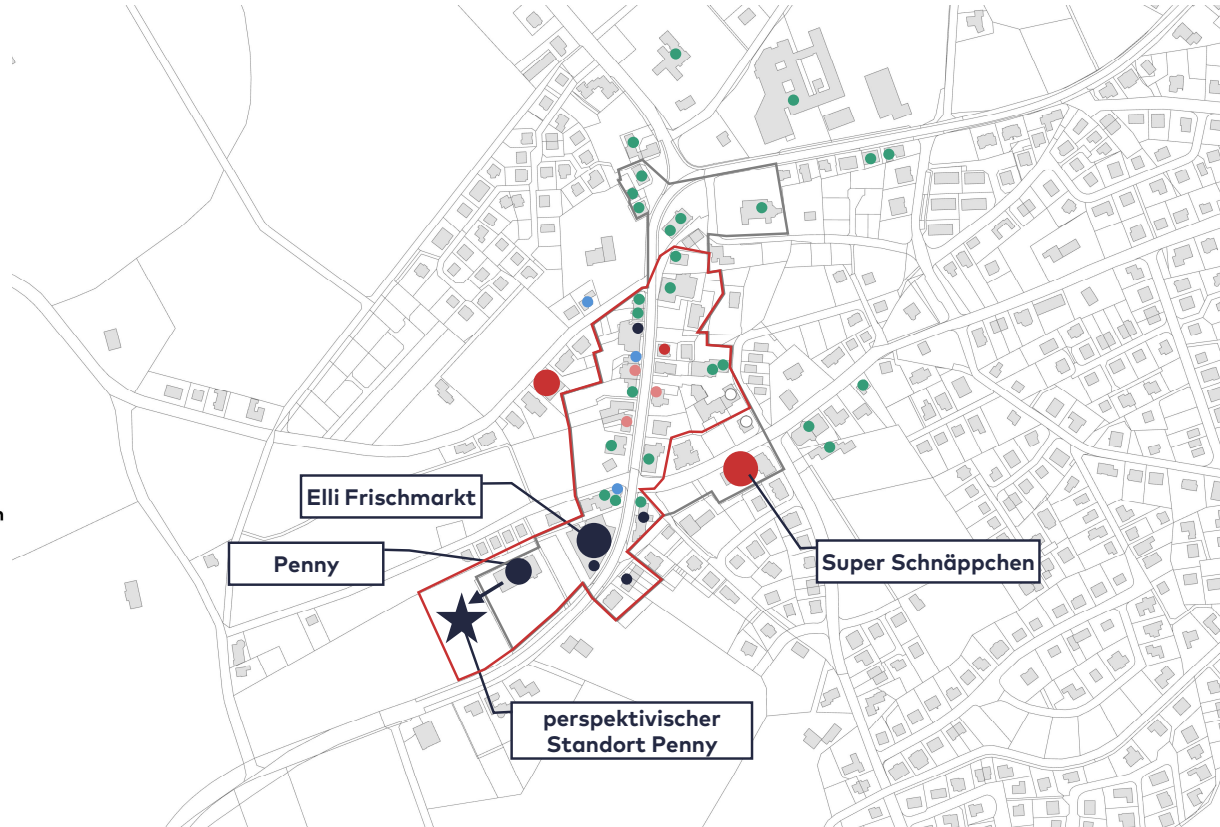
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHZK 2018
- ZVB-Abgrenzung Teilfort. EHZK 2024



Erläuterung

- Weitestgehend Fortschreibung der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
- Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung Südwesten unter Einbezug der Fläche des Vorhabens
- Engere Fassung im Norden des ZVB infolge des fehlenden Einzelhandelsbesatzes sowie im Sinne einer räumlichen Bündelung des Einzelhandels
- Engere Fassung im Südosten des ZVB im Sinne der räumlich-funktionalen Angebotsbündelung

ZVB Stadtteilzentrum Mastholte

Entwicklungsziele der Teilfortschreibung

Die Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Mastholte werden aufgrund der geringfügig veränderten Abgrenzung und Struktur in Teilen im Rahmen der Teilfortschreibung geringfügig modifiziert. Grundsätzlich bleiben die Ziele und Empfehlungen im Wesentlichen erhalten. Die Veränderungen zum EHZK Rietberg 2018 sind entsprechend **hervorgehoben**.

- Sicherung der Stadtteilversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt; Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; insbesondere bedarfsorientierte, **kleinteilige** Angebotsergänzung
- Bestehende Lebensmittelmärkte als wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sichern; **bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Lebensmittelmärkte nur nach eingehender Prüfung (Auswirkungsanalyse erforderlich)**
- Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen (i. d. R. kleinteilige Fachgeschäfte)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung (Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Wohnen)

Fazit

Analyse | Konzept | Fazit

Fazit

- Das Vorhaben (Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes) liefert einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung, Stärkung und Qualifizierung der Nahversorgung im Rietberger Stadtteil Mastholte.
- Es ergeben sich nachweislich keine vorhabenbedingten, negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung.
- Der Standortbereich des perspektivischen PENNY-Standorts wird in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Mastholte aufgenommen. Darüber hinaus erfolgen aufgrund der stabilen Entwicklung des ZVB seit 2018 lediglich Anpassungen in den Randbereichen des ZVB.
- Die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den ZVB STZ Mastholte werden im Wesentlichen unverändert fortgeschrieben. Es ergeben sich diesbezüglich lediglich geringfügige Änderungen, welche weitestgehend eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Zentrums im Blick haben.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 49
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