

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rietberg

- Endbericht -

Dortmund, 03. Mai 2018



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 03. Mai 2018

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	5
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	8
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	9
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	13
3 Methodik	17
4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen	21
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
4.2 Angebot	24
4.3 Nachfrage	27
4.4 Umsatzermittlung und Zentralität	31
4.5 Zwischenfazit	34
5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	36
5.1 Vorbemerkung und Methodik	36
5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	38
5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rietberg	42
6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele	47
7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Rietberg	54
7.1 Hierarchisierung und Systematisierung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rietberg	54
7.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg	57
7.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße	63
7.4 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Mastholte	68
7.5 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neuenkirchen	71
7.6 Nahversorgungsstandorte	74
7.6.1 Nahversorgungsstandort Mastholter Straße	75
7.6.2 Nahversorgungsstandort Am Bahnhof	76

8	Nahversorgungskonzept	79
8.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Rietberg	79
8.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rietberg	82
9	Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Rietberg	84
9.1	Rechtliche Anforderungen	84
9.2	Methodische Herleitung	84
10	Ansiedlungsleitsätze	94
10.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	94
10.2	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Rietberg	95
11	Einordnung aktuell in Rede stehender Entwicklungsvorhaben	98
11.1	Einordnung Verlagerung/Erweiterung Aldi-Markt	98
11.2	Einordnung des Planvorhabens Netto-Markt am Nahversorgungsstandort Mastholter Straße	100
11.3	Einordnung des Planvorhabens Lidl-Markt am Nahversorgungsstandort Am Bahnhof	101
11.4	Einordnung weitere Einzelhandelsentwicklungen Nahversorgungszentrum Westerwieher Str.	101
12	Schlusswort	103
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	V

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro.....	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden

niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Stadt Rietberg zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (im Online-Handel) und sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Handelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Rietberg beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels sowie die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche gesichert bzw. gestärkt werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Vor diesen Hintergrund stehen im Rahmen der vorliegenden Konzeption, welche das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 fortschreibt, nachfolgende Fragestellungen bzw. Aspekte im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bzw. Nahversorgungsentwicklung unter Beachtung aktueller Umstrukturierungsprozesse im Innenstadtzentrum sowie Standortanforderungen der Betreiber.
- Sicherung und Ausbau der Versorgung in den klassischen zentrenrelevanten, aperiodisch nachgefragten Sortimentsbereichen vor dem Hintergrund der sich durch die historische, kleinteilige Bausubstanz sowie durch das geplante City-Outlet-Center-Entwicklung ergebenden flächenbezogenen Restriktionen im Innenstadtzentrum.
- Abwägung/Bewertung aktuell in Rede stehender Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben
- Schaffung einer abgesicherten Grundlage für anstehende Bauleitplanungsprozesse hinsichtlich künftiger Entwicklungsplanungen

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Rietberg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente, primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtli-

che Bauleitplanung, zur Verfügung. Zudem enthält das Konzept auch Hinweise und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das kommunale Marketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zunächst die aktuelle Einzelhandelsstruktur in Rietberg für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von der analytischen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2010 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rietberg fortgeschrieben. In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur in Rietberg formuliert. Stadt + Handel überprüft hierbei, insbesondere unter Beachtung der aktuellen angebotsseitigen Ausgangssituation sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen, die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Gleichzeitig wird zudem die Rietberger Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der Konzeptfortschreibung sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt dabei die landesrechtlichen Vorgaben sowie die Ziele und Grundsätze des für die Stadt Rietberg relevanten Regionalplans des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld.

Aktuelle Entwicklungen wurden im Laufe der Projektbearbeitung entsprechend ihrer Bedeutung für die Zentren-, Standort- und Nahversorgungsentwicklung in Rietberg beachtet und gewürdigt. Dazu gehören die in Rede stehende Ansiedlung eines City-Outlet-Centers in der Rietberger Innenstadt, die angedachte Verlagerung des Aldi an den Standort Westerwieher Str und die Entwicklung von ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im Umfeld des E-Centers an der Westerwieher Straße, die Verlagerungs- und/oder Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscounters Netto an der Mastholter Straße sowie des Lebensmitteldiscounters Lidl am Bahnhof.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden zudem alle wichtigen Arbeitsschritte und Empfehlungen im Rahmen begleitender Abstimmungstermine erörtert.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert und ergänzende landesplanerische Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der Landesentwicklungsplan (LEP) von Nordrhein-Westfalen.A

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rietberg bilden die essentielle Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

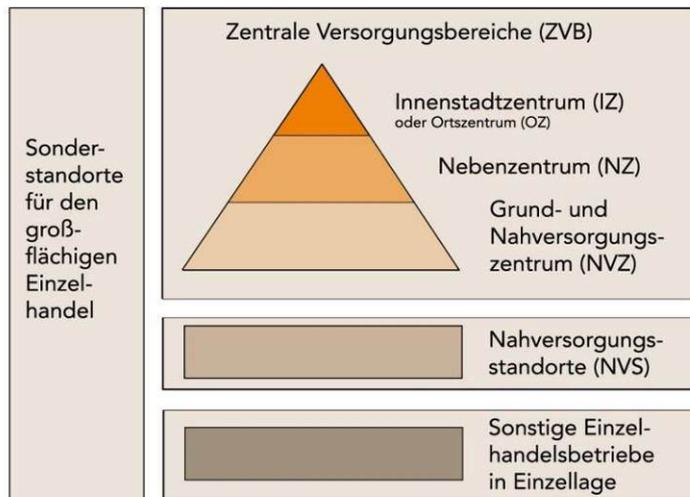
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Standortsystem (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete

Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbe- reichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren und Nut- zungsbrüche untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele entspre- chend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Rietberg wesentlichen Vorgaben der Landes- planung sowie der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalens finden sich folgende Ziele und Grundsät- ze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzep- tes für Alpen Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels in Allgemeinen Siedlungsbe- reichen**
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunut- zungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kern- sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**
„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsberei- chen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funk- tionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

▪ **6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

▪ **6.5.4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

▪ **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

▪ **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

▪ **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverord-

nung 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.“

- **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.“

- **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

- **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Nordrhein-Westfalen 2017 erarbeitet.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rietberg berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionale Rahmenvorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Detmold sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Großflächiger Einzelhandel

▪ Ziel 1

Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.

▪ Ziel 2

Die Gemeinden sollen bei der Fortschreibung ihrer Flächennutzungspläne unter Beachtung der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde und des kommunalen Siedlungsschwerpunktekonzepthes - grundsätzliche Aussagen über die angestrebte Einzelhandelsausstattung zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung machen.

▪ Ziel 3

Im ländlich strukturierten Bereich des Planungsgebietes, aber auch in den Kommunen, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern.

Eine Konzentration von großflächigen Angeboten, die der Nahversorgung dienen, auf wenige Standorte ist zu verhindern. Das Ziel ist eine möglichst ausreichende und ausgewogene, räumlich dezentrale, ortsnahe Versorgung der Bevölkerung.

▪ Ziel 4

Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

(Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)

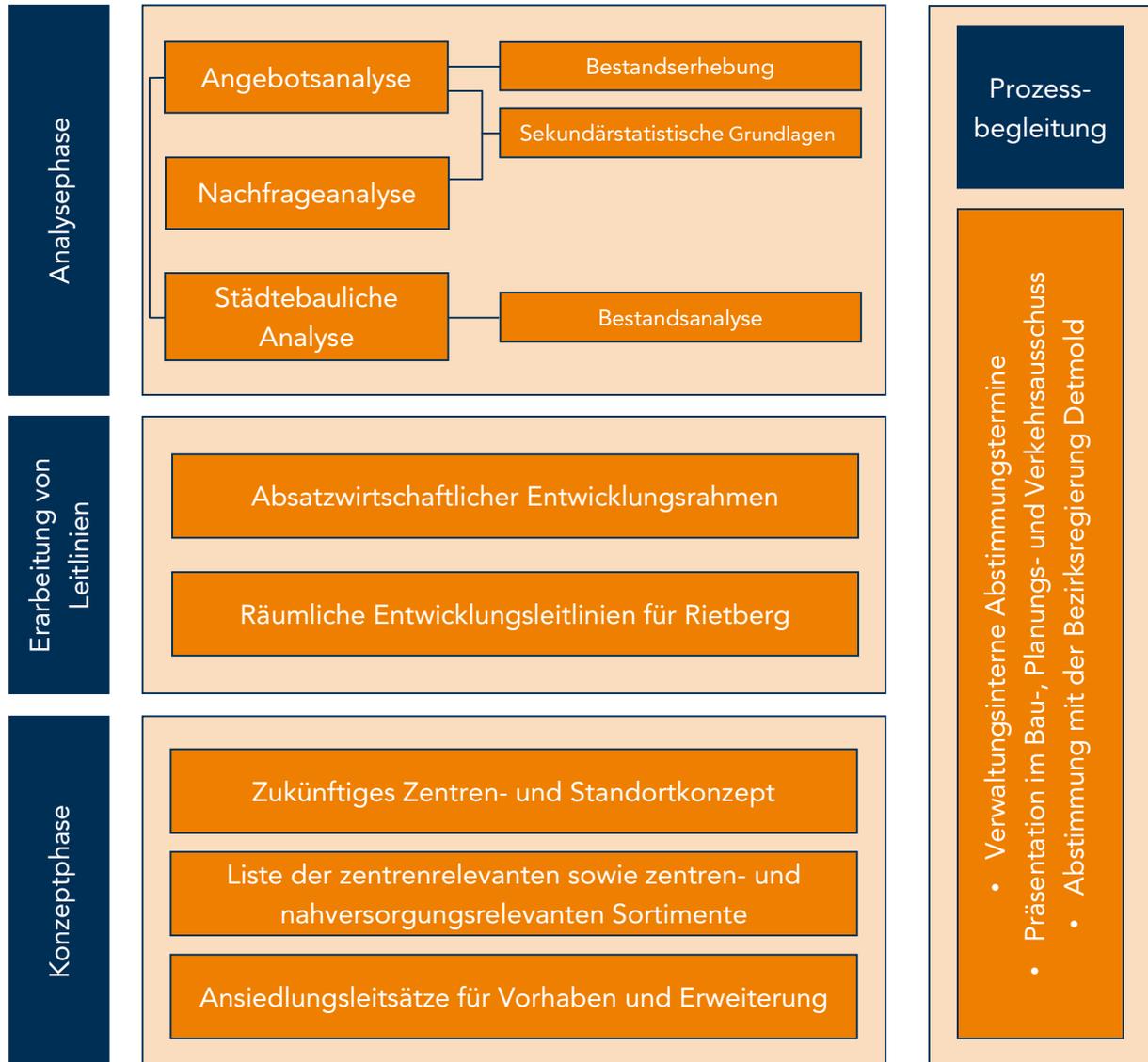
3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010.⁴ Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

⁴ Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 dargestellten Daten zum Rietberger Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Junker und Kruse im Februar 2009 durchgeführten flächendeckenden Bestandserhebung (vgl. Junker und Kruse 2010: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg – Fortschreibung).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Rietberg flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in den zentralen Versorgungsbereichen

aufgenommen worden.⁵ Nicht aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endverbraucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.⁶ Ebenso wurden reine Handwerksbetriebe sowie Show-Rooms (z. B. Raumausstatter, Sanitärstudios, Pakettstudios, Steinmetze) prinzipiell nicht als Einzelhandelsbetrieb aufgenommen.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	November 2015	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen/ Leerstände (im ZVB)

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte i. d. R. die eigenständige Vermessung der Verkaufsflächen, in Ausnahmefällen die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

⁵ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

⁶ Vgl. Internetauftritt IFH Handelswissen, Stichworte „Einzelhandel“ und „Großhandel“.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den weiteren bedeutsamen Standortbereichen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Rietberger Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes fanden regelmäßig Abstimmungsgespräche zwischen Stadt + Handel und der Verwaltung der Stadt Rietberg statt.

Zudem wurden die wesentlichen analytischen Erkenntnisse sowie die konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rahmen des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Rietberg vorgestellt und bewertet. Die grundsätzlichen Entwicklungsleitlinien des Konzeptes wurden in einem Zwischenschritt politisch beschlossen und dem Gutachterbüro somit als „Arbeitsbasis“ für die Konzeptausarbeitung vorgegeben.

Im Zuge der Erarbeitung fand zusätzlich eine ergänzende Präsentation und Diskussion der Ansätze zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Vertretern der Bezirksregierung Detmold statt.

4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Rietberg. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

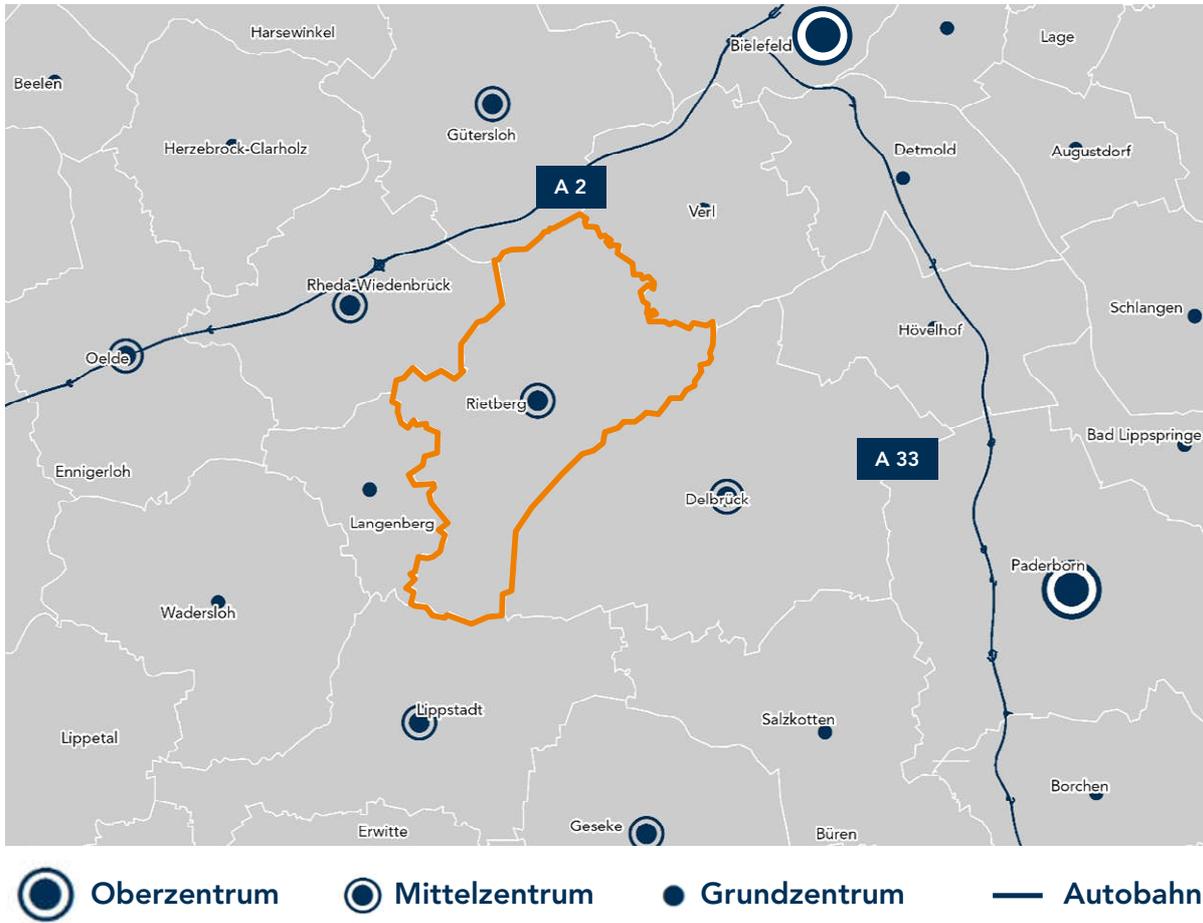
Nachfolgend werden die für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur relevanten Standortfaktoren vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung

Das Mittelzentrum Rietberg liegt im Nord-Osten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört dem ostwestfälischen Kreis Gütersloh an. Größere Kommunen im unmittelbaren Umfeld von Rietberg sind das in rd. 30 km Entfernung östlich gelegene Oberzentrum Paderborn (rd. 149.990 Einwohner) sowie das in rd. 32 km in nordöstlicher Richtung gelegene Oberzentrum Bielefeld (rd. 336.350 Einwohner). Mit den Nachbarstädten Gütersloh (rd. 100.720 Einwohner), Lippstadt (rd. 66.310 Einwohner), Rheda-Wiedenbrück (rd. 48.760) und Delbrück (rd. 31.680 Einwohner) befinden sich zudem weitere Mittelzentren im direkten Umfeld⁷. Die Stadt Rietberg ist somit letztlich von einer relativ starken Konkurrenz der Einkaufsorte (insbesondere durch die benachbarten Oberzentren) umgeben.

⁷ Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn (Stand: 31.10.2016); Stadt Bielefeld (Stand: 31.12.2016); Stadt Gütersloh (Stand: 31.12.2016); Stadt Lippstadt (Stand: 01.01.2014); Stadt Rheda-Wiedenbrück (Stand: 01.01.2016); Stadt Delbrück (Stand: 31.12.2016).

Abbildung 3: Lage Rietbergs in der Region



Quelle: GeoBasis-DE/BKG 2015 (Daten verändert); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

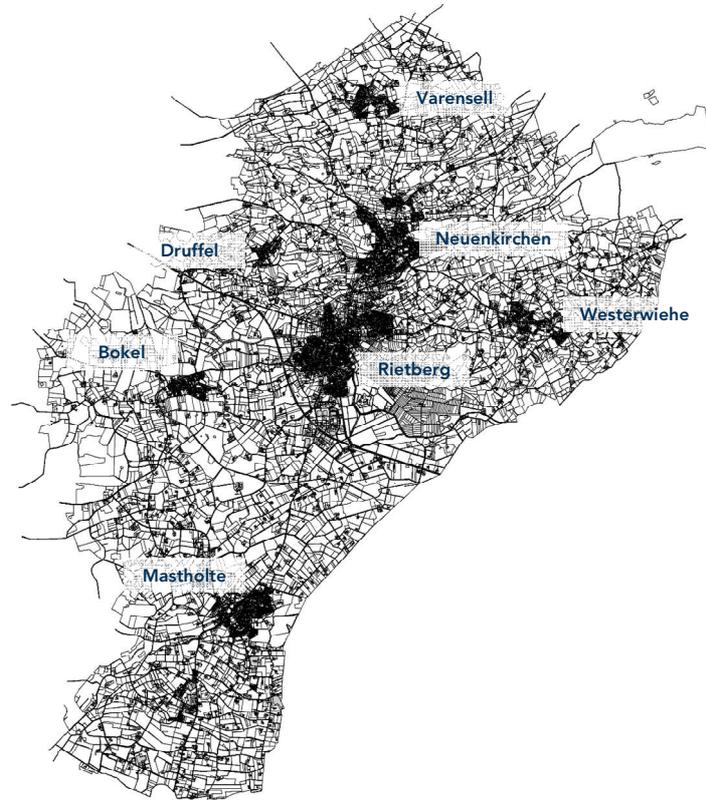
Rietberg ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem die Mehrheit der insgesamt rd. 30.970 Einwohnern⁸ im Kernort Rietberg (rd. 31 %) lebt. Weitere Siedlungsschwerpunkte sind in den Stadtteilen Mastholte und Neuenkirchen auszumachen, wo jeweils rd. 21 % bzw. 19 % der Gesamtbevölkerung leben (vgl. nachfolgende Abbildung). Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2010⁹ um rd. 2,2 % angestiegen.

⁸ Einwohnerzahlen Stadt Rietberg (Stand: 01.01.2016).

⁹ Vgl. Junker und Kruse 2010.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Rietberg

Gebiet	Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)	Relative Einwohnerzahl
Rietberg	rd. 9.550	rd. 31 %
Mastholte	rd. 6.430	rd. 21 %
Neuenkirchen	rd. 6.080	rd. 19 %
Varensell	rd. 3.310	rd. 11 %
Westerwiehe	rd. 2.460	rd. 8 %
Bokel	rd. 1.950	rd. 6 %
Druffel	rd. 1.190	rd. 4 %
Gesamt	rd. 30.970	rd. 100 %



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Rietberg; Einwohnerzahlen: Stadt Rietberg (Stand: 01.01.2016); Werte gerundet.

Verkehrsinfrastruktur

Trotz einer siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten Raum verfügt Rietberg über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Durch die räumliche Nähe zur Bundesautobahn A 2 wird die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Über die Bundesstraße B 64 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Ortschaften. So ist u.a. das Oberzentrum Paderborn über die B 64 in rd. 35 Fahrminuten, die Mittelzentren Rheda-Wiedenbrück und Delbrück in rd. 15 Fahrminuten erreichbar. Zusätzlich gewährleisten u.a. die Landstraßen L 782 und L 836 eine direkte Verbindung zwischen den einzelnen Siedlungsschwerpunkten.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Stadt Rietberg durch das Busliniennetz der OWL Verkehrs GmbH angebunden, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Ortschaften anbietet. Eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (DB) besteht nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Anschluss an das DB-Streckennetz sind in Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Lippstadt vorzufinden. Von dort aus bestehen u.a. leistungsfähige Verbindungen in Richtung der Oberzentren Paderborn, Bielefeld, Münster und Dortmund.

4.2 Angebot

Im Rahmen der Bestandserhebung (11/2015) wurden insgesamt 156 Einzelhandelsbetriebe in Rietberg erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 38.000 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 um 62 Betriebe (rd. 28 %) zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 8.170 m² Verkaufsfläche (rd. 18 %) weniger erfasst (vgl. Tabelle 4).¹⁰

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Rietberg

	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015
	Erhebung Junker und Kruse 2009	Erhebung Stadt + Handel 2015
Anzahl der Betriebe*	218	156
Differenz	- 62 (- rd. 28 %)	
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 46.170 m ²	rd. 38.000 m ²
Differenz	- rd. 8.170 m ² (- rd. 18 %)	
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,5 m ² /EW	rd. 1,2 m ² /EW
Differenz	-0,3 m ² VKF/EW (- rd. 20 %)	

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Junker und Kruse 2010; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; **Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m² VKF/Einwohner.

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche bezogen auf die Einwohner zeigt sich, dass Rietberg mit aktuell rd. 1,2 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m² VKF¹¹ zur Verfügung. Im Vergleich zu 2009 hat die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner abgenommen.

¹⁰ Veränderungen des Einzelhandelsbestandes gegenüber vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder – zusammenschlüssen sowie aus einer unterschiedlichen Methodik bei der Verkaufsflächenermittlung (z. B. unterschiedliche Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen, Beurteilung von reinen Handwerksbetrieben und Show-Rooms) resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

¹¹ Vgl. GfK Geomarketing 2014.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Rietberg nach Lagebereichen¹² untergliedert dargestellt. Mit 74 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 47 % ist die Mehrzahl der Rietberger Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereich vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 48 Betriebe (rd. 31 %) in städtebaulich integrierter Lage, weitere 34 Betriebe (rd. 22 %) in städtebaulich nicht integrierter Lage. Im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur 2009 hat damit das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche leicht zugenommen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Städtebaulich integrierte Lage	Städtebaulich nicht integrierte Lage
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2015 (gesamt: 156)	74	48	34
Anzahl 2009 (gesamt: 218)	80	89	49
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 47 %	rd. 31 %	rd. 22 %
Anteil 2009	rd. 37 %	rd. 41 %	rd. 22 %
Verkaufsfläche 2015 (gesamt: 38.000 m ²)	rd. 13.330 m ²	rd. 12.990 m ²	rd. 11.680 m ²
Verkaufsfläche 2009 (gesamt: 46.170 m ²)	rd. 10.140 m ²	rd. 17.160 m ²	rd. 18.860 m ²
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 35 %	rd. 34 %	rd. 31 %
Anteil 2009	rd. 22 %	rd. 37 %	rd. 41 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Junker und Kruse 2010; VKF-Angaben gerundet; ohne Leerstand; *ZVB-Abgrenzung gemäß Junker und Kruse 2010.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass die zentralen Versorgungsbereiche mit insgesamt rd. 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche eine im Vergleich zu 2009 höhere einzelhandelsbezogene Bedeutung im gesamtstädtischen Standortkontext einnehmen. In den zentralen Versorgungsbereichen Rietbergs ist die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2009 um rd. 3.160 m² angestiegen. In-

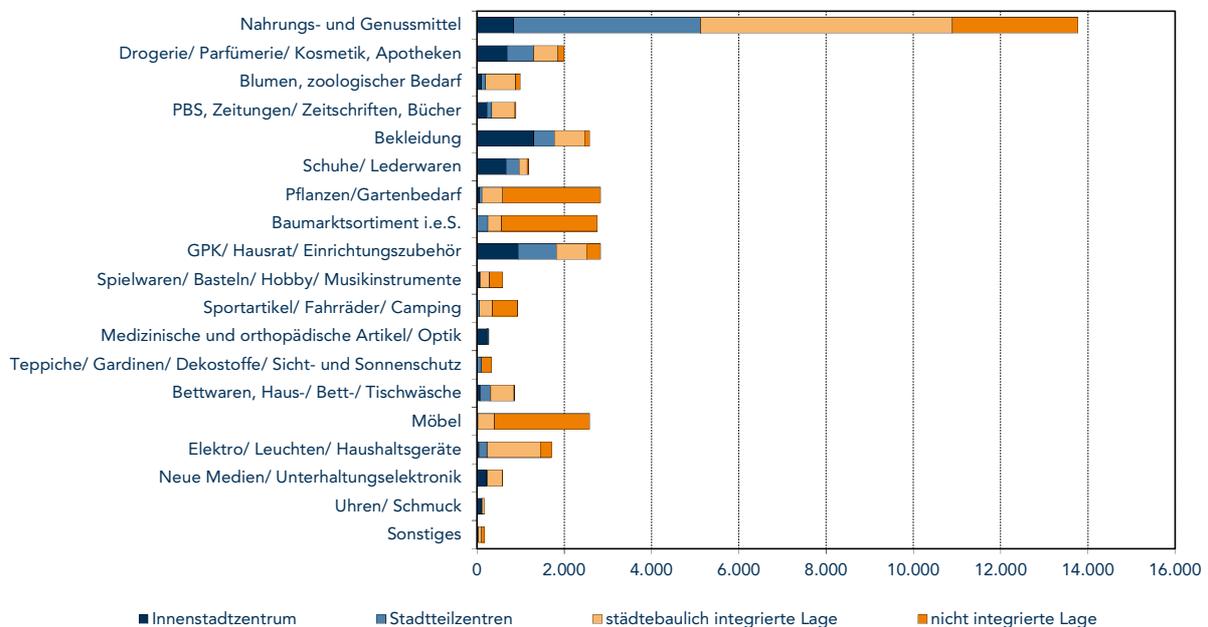
¹² Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Junker und Kruse 2010.

samt sind seit 2009 erhebliche Konzentrationsprozesse der Einzelhandelsstrukturen in Rietberg festzustellen, die sich u.a. in der deutlich verminderten Anzahl von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie in einer Steigerung der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen ausdrücken.

Außerdem wird deutlich, dass die Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit rd. 24.670 m² den gewichtigsten Anteil (rd. 65 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in Rietberg einnimmt. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen (bspw. Möbel Knaup, Gärtnerei Schönborn, Hofgalerie, Raiffeisenmarkt) vorzufinden sind. Diese sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i.d.R. jedoch nicht für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet; auch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche nicht prägend. Somit setzen sich die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vornehmlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel zusammen (vgl. Abbildung 5).

Zusätzlich wird das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere durch die Lebensmittelmärkte geprägt, welche sich überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen befinden und somit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen in m² VKF



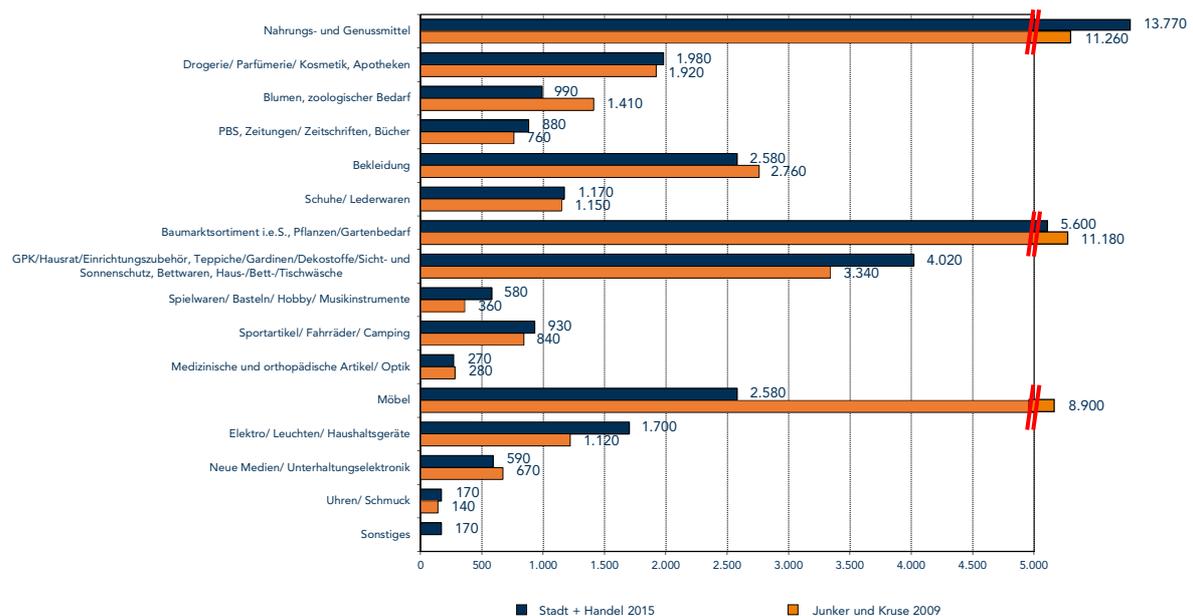
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör; gemäß ZVB-Abgrenzung EHZK 2010.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (bspw. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur von 2015 ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Rietberg, wobei der absolute Verkaufsflächenbestand in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere auch im Innenstadtzentrum als – für ein Mittelzentrum – eher gering zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, das im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2009 insbesondere in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenzuwachs auszumachen ist. Ein deutlicher Rückgang der Verkaufsflächen zeigt sich dagegen insbesondere in den Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2009 und 2015)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Junker und Kruse 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

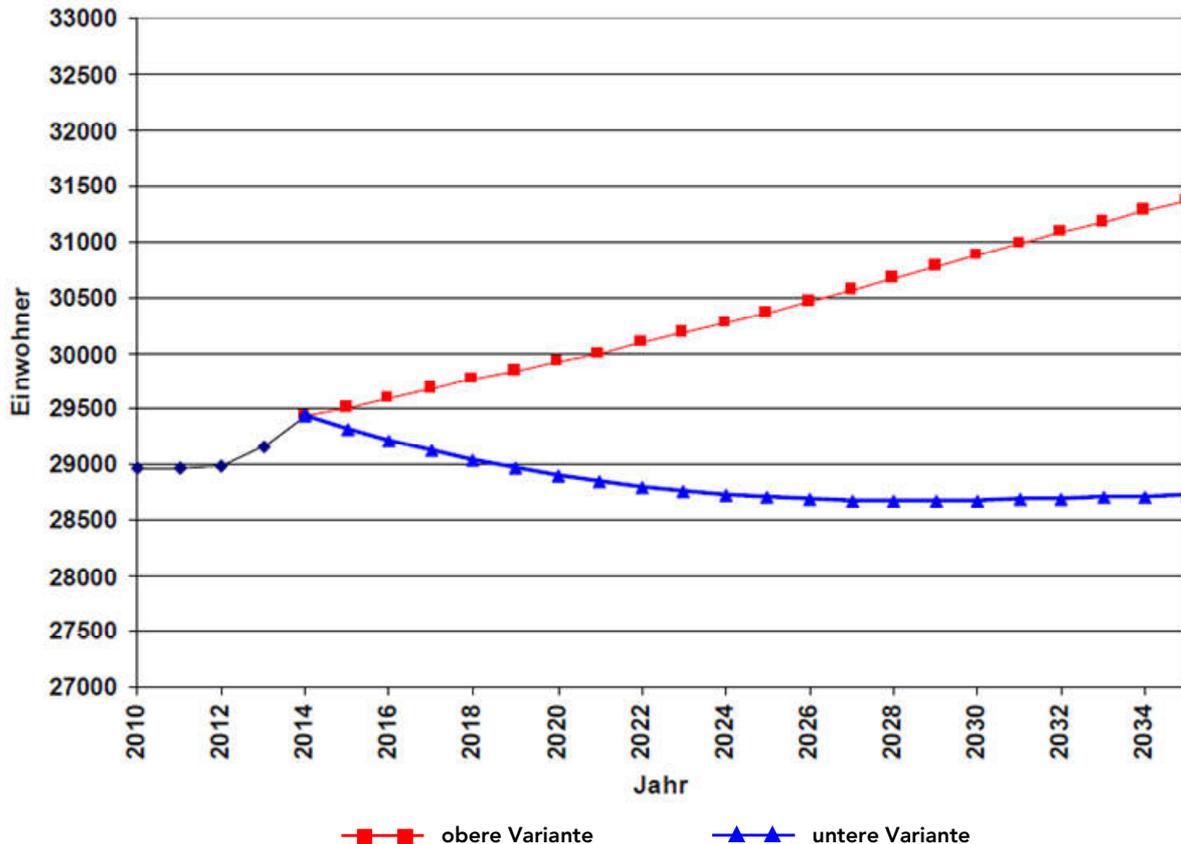
4.3 Nachfrage

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Einwohnerzahl und -entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Rietberg beläuft sich auf rd. 30.970 Einwohner¹³. Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rietberg werden Daten des Kreises Gütersloh zugrunde gelegt.

Abbildung 7: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Rietberg



Quelle: Kreis Gütersloh; pro Wirtschaft GT (2016): Demographiebericht für den Kreis Gütersloh 2015.

Der Demographiebericht für den Kreis Gütersloh 2015 berücksichtigt in der oberen (optimistischen) Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2025 von rd. 3,2 %, gemäß der unteren (moderaten) Variante geht die Einwohnerzahl bis 2025 um rd. 2,5 % gegenüber des Ausgangswertes zurück.

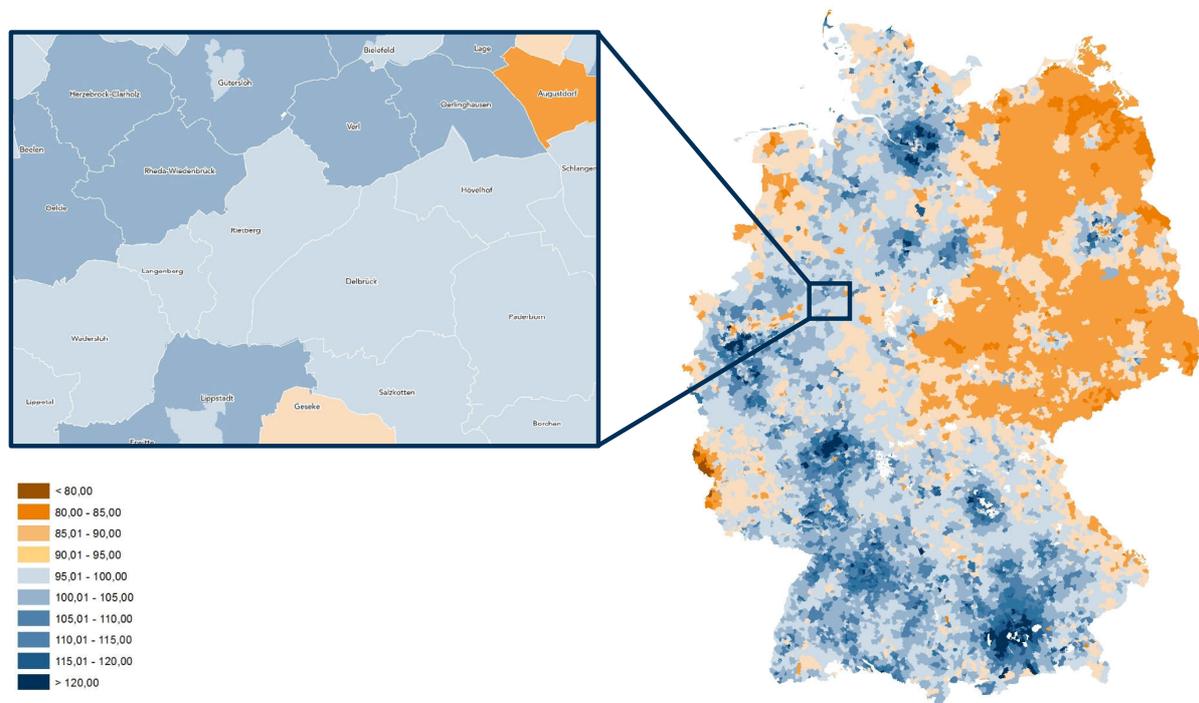
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Rietberg verfügte gemäß IFH im Jahr 2015 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 168,5 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 98,3 liegt das Kaufkraftniveau der Rietberg Bevölkerung unter

¹³ Einwohnerdaten Stadt Rietberg (Stand: 01.01.2016).

dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 sowie auf bzw. unterhalb des Niveaus der Nachbarkommunen (vgl. nachfolgende Abbildung).

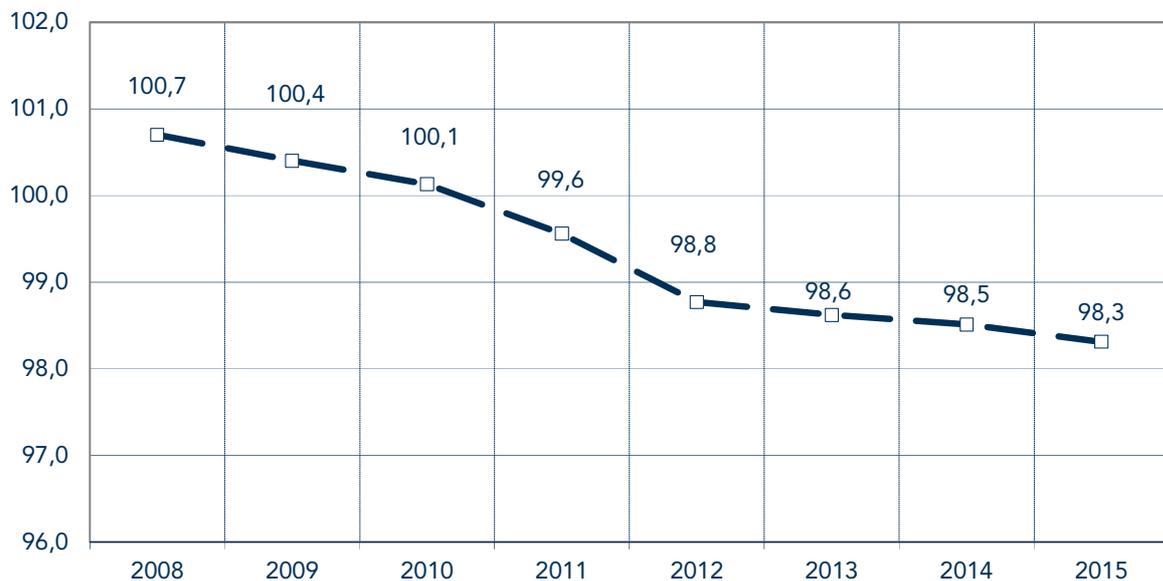
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau in Rietberg und den Umlandkommunen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2015; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 wurde für Rietberg noch eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100,7 (Datenbasis: BBE Köln 2008) festgestellt. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich bis zum Jahr 2015 eine rückläufige Tendenz, wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird.

Abbildung 9: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rietberg 2008 - 2015



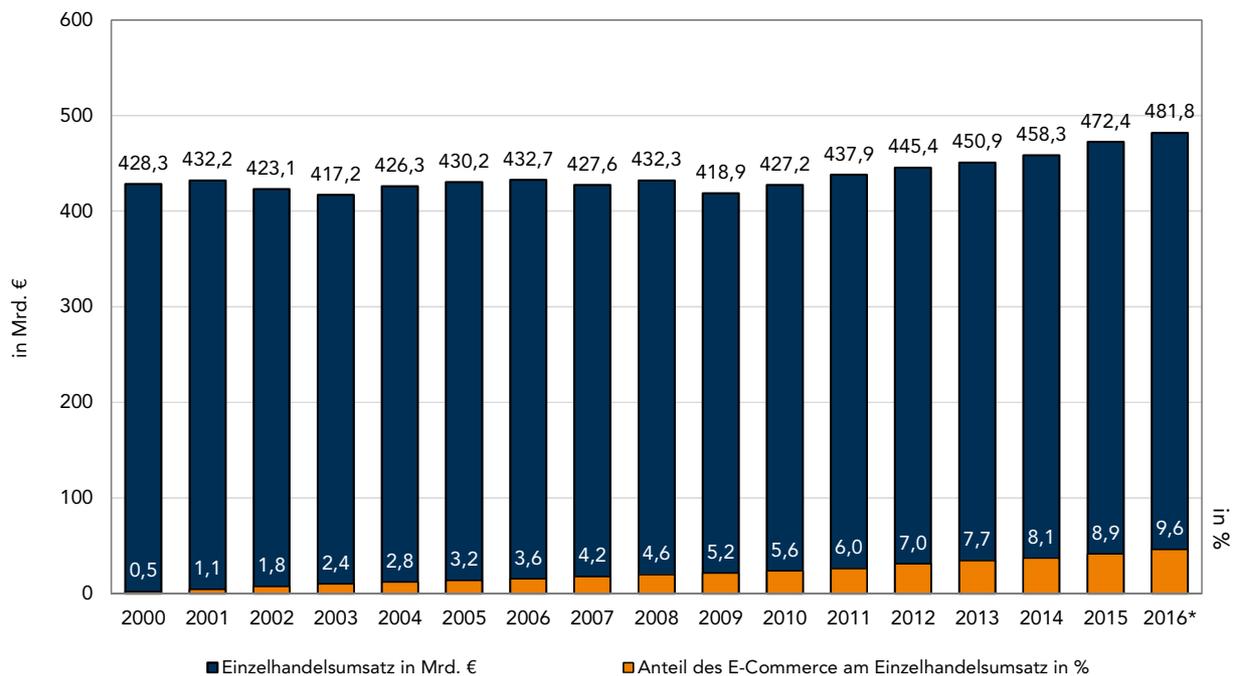
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IFH 2008 - 2015.

Bedeutungszunahme des Online Handels

Es ist darauf hinzuweisen, dass vorgenannter Wert von 168,5 Mio. Euro die einzelhandelsbezogene Kaufkraft insgesamt beschreibt, also sowohl den stationär als auch online ausgegebenen Anteil.

Der Umsatzanteil des Online-Handels ist in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen. Im Bezugsjahr 2015 beläuft sich der Umsatzanteil des Online-Handels deutschlandweit auf ein Volumen von rd. 41,6 Mrd. Euro (bzw. rd. 8,9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).

Abbildung 10: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



Quellen: bvh 2013 und Mittelwert verschiedener Schätzungen (u. a. elaboratum, Prof. Heinemann, Verbände).

4.4 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁴ im Rietberger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Rietberg spezifizierte angebots- sowie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Das Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand kann unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Rietberg) eine Umsatzermittlung für den Rietberg Einzelhandel erfolgen.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 130,6 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rund 64 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 6). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 21 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung (rd. 6 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 15 % des Gesamtumsatzes.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 78 %.¹⁵ Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 (Zentralität: 80 %¹⁶) ist damit ein leichter Rückgang des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Rietberg weist in der Mehrheit der Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von unter 100 % und damit Kaufkraftabflüsse auf. Anhand dieser Werte wird das starke Wettbewerbsumfeld der Stadt Rietberg bei gleichzeitig z.T. sehr geringen eigenen Ausstattungswerten deutlich.

Es zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. So wird im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt eine Zentralität von rd. 95 % erreicht. Während dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von 101 % leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden, deuten die Zentralitätswerte in den Sortimentsgruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 82 %), Blumen, zoologischer Bedarf (rd. 73 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 79 %) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin (vgl. Tabelle 6).

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 59 % erreicht. Dabei zeigt sich eine hohe Zentralität einzig in dem Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 109 %), während in den übrigen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe Zentralitätswerte von überwiegend deutlich unter 100 % bestehen.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 57 % erreicht, wobei in allen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden.

¹⁵ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100% ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁶ Vgl. Junker und Kruse 2010.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Rietberg

Warengruppen	Verkaufs- fläche (in m ²)	Brutto- Jahres- umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	13.770	68,5	68,2	101
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.980	8,7	10,6	82
Blumen, zoologischer Bedarf	990	2,5	3,4	73
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	880	3,8	5,4	69
kurzfristiger Bedarfsbereich	17.620	83,5	87,6	95
Bekleidung	2.580	7,6	15,8	48
Schuhe/Lederwaren	1.170	3,6	4,2	86
Pflanzen/Gartenbedarf	2.820	2,0	2,5	80
Baumarktsortiment i. e. S.	2.780	7,2	14,3	50
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.830	2,2	2,0	109
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	580	1,7	3,6	48
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	930	2,7	3,1	89
mittelfristiger Bedarfsbereich	13.700	27,1	45,7	59
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	270	1,9	2,4	77
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	330	1,1	1,9	61
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	860	1,5	1,8	81
Möbel	2.580	3,6	8,9	40
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.700	4,8	4,9	98
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	590	5,2	12,2	42
Uhren/Schmuck	170	1,5	2,2	69
Sonstiges*	170	0,5	1,0	51
langfristiger Bedarfsbereich	6.670	20,0	35,2	57
Gesamt	38.000	130,6	168,5	78
Veränderung gegenüber 2008	- 8.170	+ 7,8	+ 15,0	- 2

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen; IFH 2015; Junker und Kruse 2010; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; *Sonstiges umfasst u.a KFZ-Zubehör.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.5 Zwischenfazit

Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind festzuhalten und dienen im Verlauf der weiteren Erarbeitung als Grundlage für die Ableitung von Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in Rietberg.

- Die Stadt Rietberg ist von den leistungsstarken Oberzentren Paderborn und Bielefeld sowie weiterer leistungsstarker Mittelzentren (u.a. Gütersloh) umgeben und weist somit ein **starkes Wettbewerbsumfeld** auf.
- **Die Einzelhandelszentralität der Stadt Rietberg beträgt rd. 78 %.** In zahlreichen Warengruppen sind deutliche rechnerische Kaufkraftabflüsse in das Umland festzustellen. Gegenüber dem Jahr 2009 ist eine Abnahme des gesamtstädtischen Zentralitätskennwertes zu verzeichnen (- rd. 2 %). **Die mittelzentrale Versorgungsfunktion kann (nach wie vor) nicht wahrgenommen werden. Entsprechende Zielstellungen, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 vermerkt waren, konnten nicht realisiert werden.**
- Vielmehr ist die **Verkaufsfläche pro Einwohner** gegenüber 2009 (rd. 1,5 m² VKF/Einwohner) **zurückgegangen** und liegt mit rd. 1,2 m² VKF pro Einwohner heute **deutlich unter dem Bundesdurchschnitt** (rd. 1,46 m² VKF/Einwohner).
- Seit 2009 sind **erhebliche Konzentrationsprozesse** der Einzelhandelsstrukturen in Rietberg festzustellen. So wurden im Stadtgebiet 62 Einzelhandelsbetriebe weniger registriert.
- Die Stadt Rietberg verfügt insgesamt über eine **positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Mit rd. 75 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein vergleichsweise sehr hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage. Der Bestand ist jedoch ganz überwiegend kleinteilig organisiert. Größere Fachmarktkonzepte im aperiodischen Bedarfsbereich gibt es kaum. Somit verfügen die Zentren über eine insgesamt geringe VKF-Ausstattung und eine geringe handelsseitige Zentralität.
- Das **Innenstadtzentrum** Rietberg zeichnet sich vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich durch **sehr kleinteilige Immobilien- und Flächenstrukturen aus, woraus sehr begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten resultieren.**
- Das **Innenstadtzentrum** verfügt insgesamt über eine **geringe Verkaufsflächenausstattung**. Mit rd. 5.600 m² ist ein Anteil von rd. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum verortet. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (hier insbesondere Nahrungs- und Ge-

nussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör). Im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2009 ist der Einzelhandelsbestand im Innenstadtzentrum durch einen leichten Rückgang der Betriebsanzahl und einer leichten Zunahme der Verkaufsflächenausstattung gekennzeichnet. Deutliche Impulse im Hinblick auf die Bedeutung des Innenstadtzentrums im Stadtgefüge konnten jedoch nicht festgestellt werden.

- **Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Rietberg bei rd. 0,46 m² pro Einwohner und damit **über den Bundesdurchschnitt** (rd. 0,4 m² VKF/Einwohner). Die **Nahversorgungsausstattung pro Kopf** hat sich im Vergleich zu 2009 (rd. 0,37 m² VKF/Einwohner) **signifikant erhöht**. Darin spiegelt sich die hohe Entwicklungsdynamik im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wieder, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen einhergeht.
- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung ist im Kernsiedlungsbereich der Stadt Rietberg sowie in den weiteren Siedlungsschwerpunkten Mastholte und Neuenkirchen ein **überwiegend flächendeckendes Nahversorgungsangebot** vorhanden. Im Stadtteil Bokel wird durch einen kleinteiligen Anbieter ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorgehalten.
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** liegt mit rd. **98,3** unter dem **Niveau des Bundesdurchschnitts** und ist gegenüber dem Jahr 2008 (100,7) gesunken.

5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt auf ihre perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form auf Warengruppen bezogenen Betriebstypenentwicklungen aufbereitet. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

5.1 Vorbemerkung und Methodik

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) darstellen, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels bilden.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rietberg korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Rietbergs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch

Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Rietberg werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Rietberg werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und

rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Gliederung der nachfolgenden Bausteine ergibt sich aus der Darstellung innerhalb der Abbildung 11.

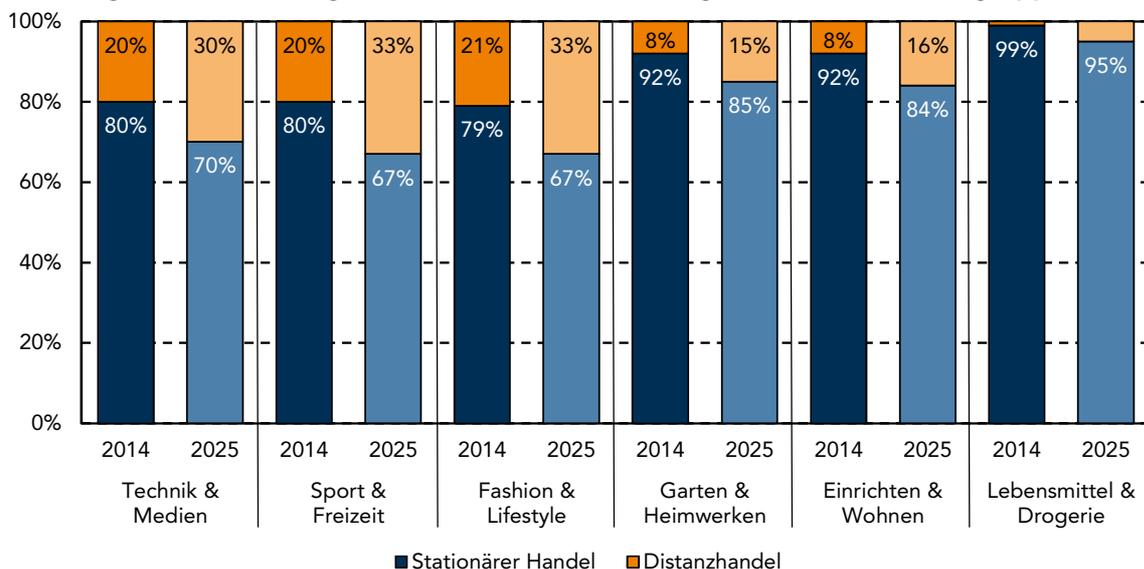
a) Entwicklungen im Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht. Im Bezugsjahr 2015 erzielte der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 42 Mrd. Euro (rd. 8,9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.¹⁷ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind.

¹⁷ Vgl. handelsdaten.de.

Abbildung 12: Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen



Quelle: Eigene Darstellung nach GfK GeoMarketing GmbH (2015): Ecommerce: Wachstum ohne Grenzen? Bruchsal.

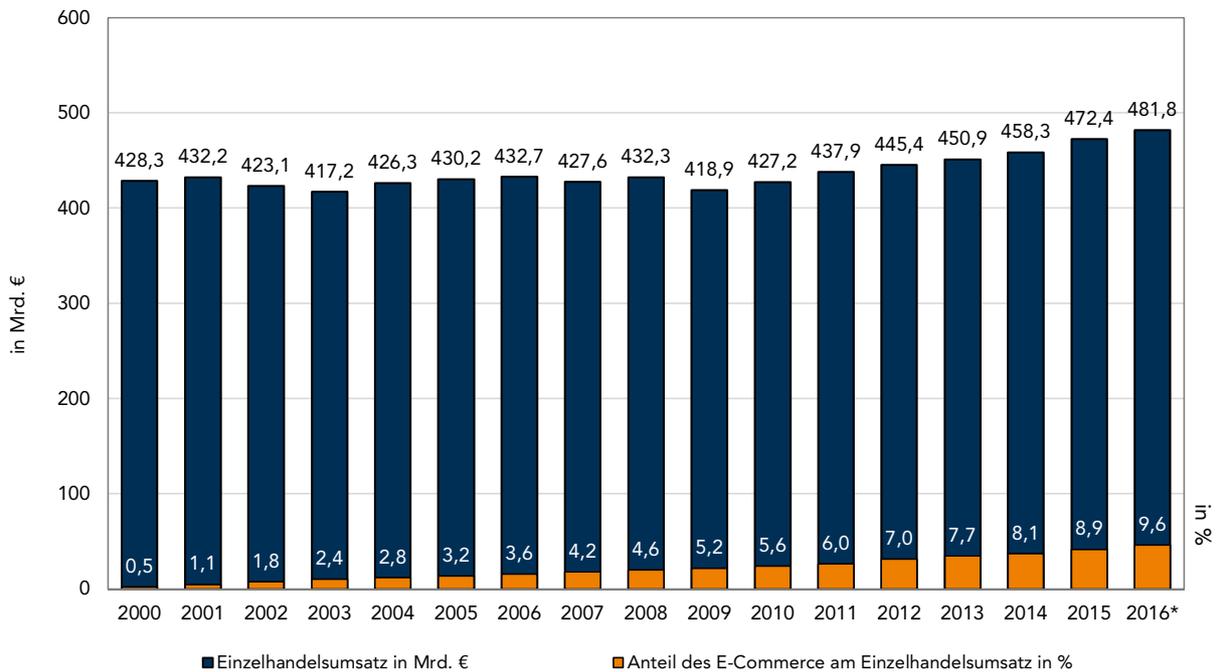
b) Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bezüglich der konkreten Prognosewerte wird auf Kapitel 4.3 verwiesen. Gemäß Demographiebericht für den Kreis Gütersloh 2015 führt die Gegenüberstellung von unterer (moderater) und oberer (optimistischer) Variante in Rietberg zu einem Entwicklungsmuster, welches durch ein moderates Wachstum der Bevölkerungszahl gekennzeichnet ist. Unter Annahme dessen wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens im geringen Ausmaß positiv beeinflusst.

c) Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf pro Einwohner

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagnierte von etwa 2000 bis 2010 (knapp über 400 Mrd. Euro/Jahr). Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, so dass diese im Jahre 2015 bei rd. 472 Mrd. Euro liegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert den Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft beschreibt, der stationär und online ausgegeben wird. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. o.).

Abbildung 13: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



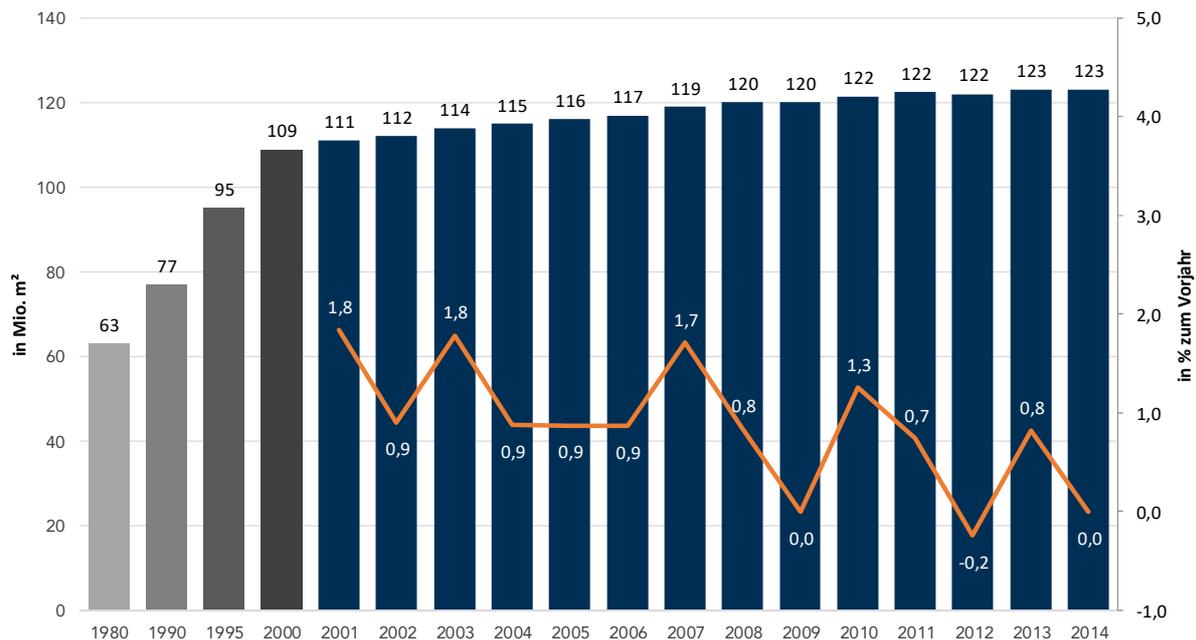
Quellen: bvH 2013 und Mittelwert verschiedener Schätzungen (u. a. elaboratum, Prof. Heinemann, Verbände)

Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale wird für die nächsten fünf Jahre eine insgesamt leicht rückläufige bis allenfalls stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen, wobei es in einzelnen Sortimentsbereichen zu starken Verschiebungen in Richtung der Online-Vertriebskanäle kommen wird, während diese in anderen Bereichen weniger prägend sein werden (s. o.).

d) Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Der Verkaufsflächenwachstumstrend hat sich in den letzten Jahren allerdings bereits abgeschwächt.

Abbildung 14: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der o. g. dynamischen Entwicklung des Online-Handels unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

e) Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Le-

bensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 172 Mrd. Euro erwirtschaften.¹⁸

5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Rietberg

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 7: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Rietberg bis 2025
Bevölkerungsentwicklung	Moderate Zunahme der Einwohnerzahl
Altersstruktur	Zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Insgesamt leichter Anstieg, Sortimentsbezogene heterogene Entwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	Sortimentspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Rietberg voraussichtlich durch eine moderate Zunahme der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bestimmt. Auf der anderen Seite ist mit steigenden Abflüssen der Kaufkraft in Richtung Online-Handel zu rechnen, welche sortimentspezifisch unterschiedlich ausfallen. Im Ergebnis sind nachfrageseitig demnach in ausgewählten Sortimentsgruppen geringe Entwicklungspotenziale aufgrund der moderaten Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. Der steigende Anteil des Online-Handel-Umsatzes wird die Entwicklungspotenziale jedoch – sortimentspezifisch – z.T. deutlich einschränken.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin steigende Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

¹⁸ Vgl. EHI (2013): online abgerufen am 29.07.2014.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Rietberg beträgt rd. 78 %, wobei die Zentralitätswerte in einzelnen Warengruppen (u.a. Bekleidung, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) deutlich darunter liegen (siehe Kapitel 4.4). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität. Die Ausweisung der Ziel-Zentralitäten für die jeweiligen Bedarfsstufen berücksichtigt dabei zunächst einen ohne den Einfluss des Online-Handels dargestellten Wert.

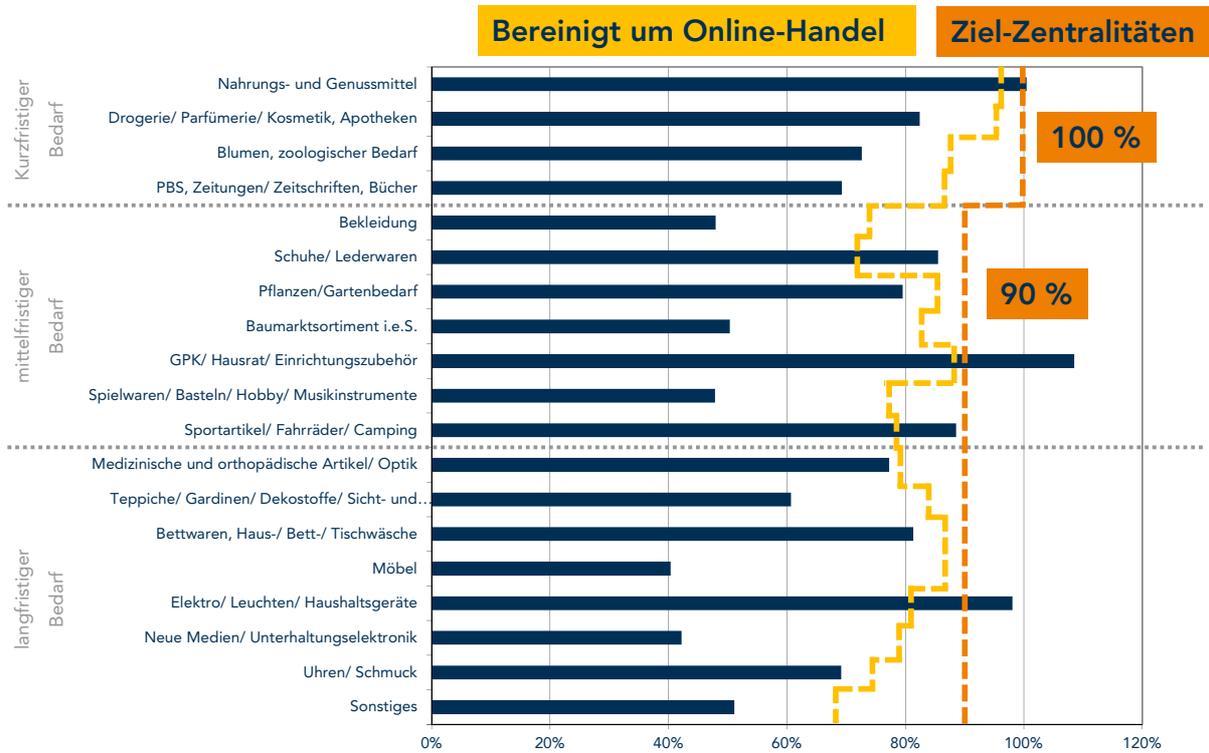
Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungs- und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird eine Ziel-Zentralität von 90 % angelegt. Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Paderborn und Bielefeld sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden¹⁹.

Um der Bedeutung des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel entsprechend zu würdigen werden die zunächst ohne den Einfluss des Online-Handels ausgewiesenen Ziel-Zentralitäten um eben diesen bereinigt. Die sich um den Online-Handel bereinigten Ziel-Zentralitäten werden letztendlich als Grundlage für die Herleitung absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale herangezogen (vgl. Abbildung 15).

¹⁹ Diese Einschätzung gilt für das Szenario einer „klassischen“ Einzelhandelsentwicklung. Bei Entwicklung des geplanten City-Outlet-Centers kann diese Zielgröße überschritten werden.

Abbildung 15: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Rietberg für die Perspektive bis 2025 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Stadt Rietberg bis 2025

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale
Nahrungs- und Genussmittel	Räumliche und qualitative Fragestellung
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓
Blumen/zoologischer Bedarf	✓
PBS/Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	(✓)
Bekleidung	✓
Schuhe/Lederwaren	(✓)
Pflanzen/Gartenbedarf	✓
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓
Sportartikel/Fahrräder/Camping*	✓
Baummarktsortiment i .e. S.	Entwicklungspotenziale entsprechen nicht aktuellen Betriebstypologien, kleinere Angebotsformen jedoch grundsätzlich möglich; Randsortiment + Angebotsarrondierung
Möbel	
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; *Detailanalyse zeigt ein absatzwirtschaftliches Potenzial im Bereich „Klassisches“ Sportsortiment sowie ein eingeschränktes absatzwirtschaftliches Potenzial im Sortimentsbereich Fahrräder auf.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für die Perspektive bis 2025 verdeutlicht (z.T. erhebliche) Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten, welche gewinnbringend für die Stadt Rietberg einzusetzen sind. Für die in der obigen Tabelle aufgeführten Warengruppen sind Neuansiedlungen (bspw. Fachmärkte/Fachgeschäfte) oder Ergänzungsoptionen für bestehende Betriebe möglich.

Für Rietberg bedeuten die **Prognoseergebnisse zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Rietbergs insbesondere in den aufgezeigten Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;

- dass das räumliche Einzelhandelskonzept diese – z.T. erheblichen Potenziale – aufgreifen und durch einen geeigneten Entwicklungsansatz zu optimieren versuchen sollte
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den dargestellten Entwicklungspotenzialen abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

²⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele

Das folgende Entwicklungsleitbild bzw. die folgenden übergeordneten Entwicklungsziele wurden politisch diskutiert und als Grundlage für die konzeptionellen Ausarbeitungen vom Rat der Stadt Rietberg beschlossen. Entsprechende Chancen und Risiken des eingeschlagenen Entwicklungsweges wurden demnach gutachterlich aufbereitet und politisch abgewogen.

Aus der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4) wurde deutlich, dass die Stadt Rietberg ihre landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum (nach wie vor) nicht wahrnehmen kann.

In zahlreichen (zentrenrelevanten) Sortimentsbereichen bestehen deutliche Kaufkraftabflüsse, das Innenstadtzentrum selbst verfügt über eine vergleichsweise sehr geringe Verkaufsflächenausstattung bei gleichzeitig sehr kleinteiliger Geschäftsflächen- und Immobilienstruktur. In Kapitel 5 wurde aufgezeigt, dass ein (deutlicher) quantitativer Ausbau der Verkaufsflächenausstattung in Rietberg angesichts der bestehenden (z.T. erheblichen) Ausstattungsdefizite in aufgezeigten Warengruppen (vgl. Kapitel 5.3) im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion Rietbergs als Mittelzentrum zu empfehlen ist.

Somit wird die Stärkung und Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rietberg als explizites Entwicklungsziel verankert. Zudem wird weiterhin die Stärkung und Sicherung des Innenstadtzentrums als Entwicklungszielstellung formuliert. Darüber hinaus wird im Rahmen des künftigen räumlichen Entwicklungskonzeptes die Stärkung und Sicherung der Nahversorgung als anzustrebende Zielstellung definiert.

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungsziele



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Nach gutachterlicher Auffassung sollte das Innenstadtzentrum in den weiteren Überlegungen nach wie vor eine prioritäre Rolle übernehmen. Insofern wäre eine Stärkung der

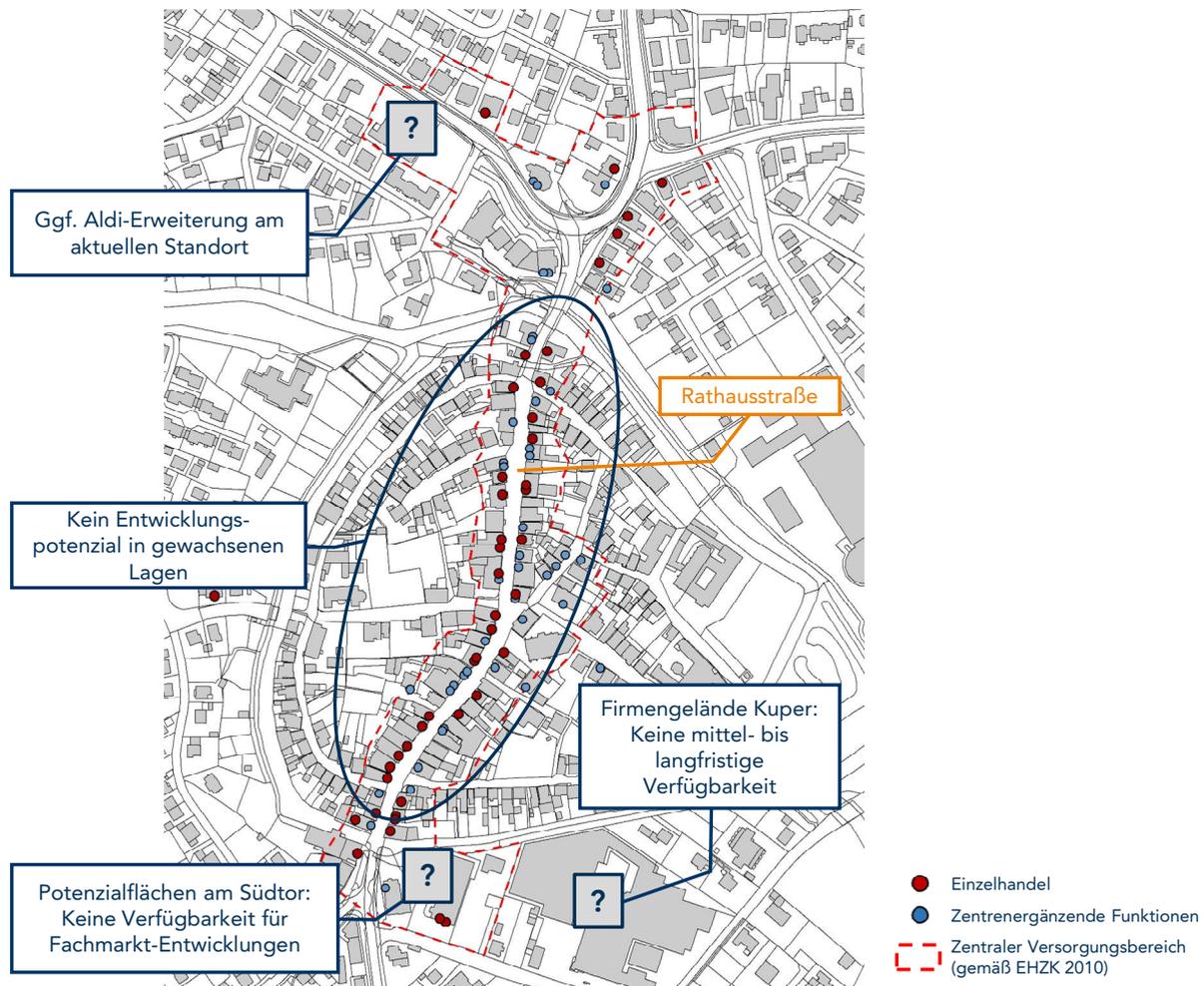
mittelzentralen Versorgungsfunktion zuvorderst über eine Funktionsverdichtung im Innenstadtzentrum anzustreben. Dieses Ziel könnte für ausgewählte Sortimentsbereiche (insb. Bekleidung, Schuhe, Sport) durch die Etablierung des COC erreicht werden.

Allerdings wurde bereits im Rahmen der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen aufgezeigt, dass sich das Innenstadtzentrum vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich durch sehr kleinteilige Immobilien- und Flächenstrukturen auszeichnet, woraus sehr begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten resultieren.

Insofern wurde im Zuge der Leitbild- bzw. Zielentwicklung überprüft, inwiefern die festgestellten Defizite innerhalb des Innenstadtzentrums überhaupt behoben werden können.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadt Rietberg anhand einer innerstädtischen Potenzialflächenanalyse deutlich gemacht, dass es seit Jahren keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt insbesondere für größere Fachmarktformate gebe, da entweder geeignete Flächen fehlten oder die Standortrahmenbedingungen für entsprechende Fachmärkte nicht geeignet seien. Dies sei auch losgelöst von der aktuellen Diskussion um das City-Outlet-Center der Fall.

Abbildung 17: Bewertung möglicher innerstädtischer Potenzialflächen für Fachmarkt-Entwicklungen durch die Stadt Rietberg



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis der Informationen der Stadt Rietberg; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Wie bereits erörtert bestehen in den gewachsenen Lagen des Innenstadtzentrums aufgrund der sehr kleinteiligen Immobilien- und Flächenstrukturen keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Fachmarkt-Entwicklungen. Auch die im Rahmen der innerstädtischen Potenzialflächenanalyse als mögliche Entwicklungsflächen in Betracht gezogenen Bereiche im Süden der Innenstadt (Potenzialflächen am Südtor, Firmengelände Kuper) stehen laut der Stadt Rietberg für eine Fachmarkt-Entwicklung nicht zur Verfügung (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 18: Bewertung der Potenzialflächen am Südtor und Firmengelände Kuper für Fachmarkt-Entwicklungen durch die Stadt Rietberg

Potenzialflächen am Südtor:

Fläche 1

- Denkmalgeschütztes städtisches Gebäude
- Aktuelle Nutzung: Verwaltung, Jugendhaus
- Nutzung durch Einzelhandel außerhalb des COC-Gedankens äußerst unwahrscheinlich

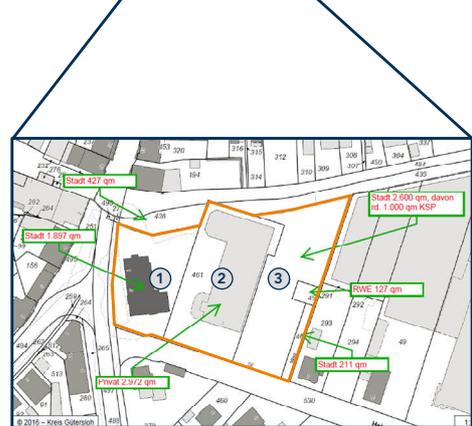
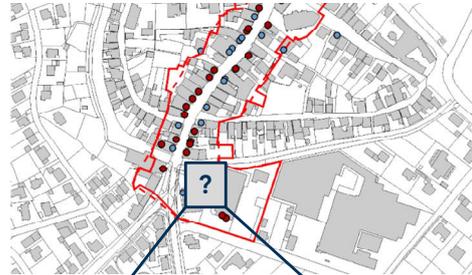
Fläche 2

- Privater Grundstückseigentümer
- Fläche steht nur im Rahmen einer COC-Entwicklung zur Verfügung

Fläche 3

- Städtisches Eigentum
- Keine sinnvolle Einzelhandelsentwicklung ohne Einbeziehung von Nachbargrundstücken

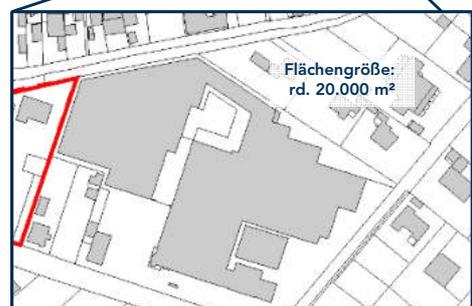
→ Fazit: Keine Verfügbarkeit für Fachmarkt-Entwicklungen



Potenzialfläche Firmengelände Kuper

- Firmengelände des Unternehmens Heinrich Kuper & Co. KG
- Keine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit gegeben

→ Fazit: Keine Verfügbarkeit für Fachmarkt-Entwicklungen



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis der Informationen der Stadt Rietberg; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Da aufgrund der COC-Entwicklung und/oder sonstiger Restriktionen bezüglich der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten eine Entwicklung von Fachmarkt-Konzepten im Innenstadtzentrum oder im Annex dessen aus verwaltungsseitiger und politischer Sicht absehbar somit nicht realistisch erscheint wurde im Rahmen der Konzeptausarbeitung die Frage nach alternativen Versorgungsstandorten, an denen entsprechende Fachmarkt-Ansiedlungen verwirklicht werden könnten, diskutiert.

In diesem Zusammenhang wurde aufgrund der vorgenannten Bauvoranfrage für eine Fachmarkt-Entwicklung der integrierte Standort an der Westerwieher Straße, der aktuell durch das E-Center vorgeprägt ist, hinsichtlich seiner Eignung als möglicher Standort für die Ansiedlung von Fachmarktformaten geprüft. Demnach erfolgte ein Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie eine einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße. Im Zuge dieser gesonderten Untersuchung hat sich Stadt + Handel mit der Frage des Beitrages einer Entwicklung von ausgewählten Fachmarktformaten im Bereich Westerwieher Straße zur quantitativen, qualitativen und räumlichen Versorgungssituation in Rietberg auseinandergesetzt²¹.

Im Ergebnis dieser Sonderbetrachtung (vgl. dazu auch Kapitel 7.3 und 11.4) könnte der Bereich an der Westerwieher Straße (E-Center) einen ergänzenden Standort für die Ansiedlung von nachfragegerechten und ergänzenden Fachmarktkonzepten darstellen.

Die weitere Prüfung und Ausarbeitung dieses Entwicklungsszenario wurde im Rahmen einer politischen Abstimmung beschlossen. Im weiteren Bearbeitungs- und Abstimmungsprozess (u.a. auch mit der IHK, dem Einzelhandelsverband, der Bezirksregierung) wurde deutlich, dass die spezifische Situation in Rietberg zwar anerkannt wird. Allerdings wurde deutlich, dass insbesondere für großflächige Ansiedlungen solcher Sortimente, die heute in der Innenstadt vertreten sind oder aber künftig in einem COC vertreten sein könnten, eine Entwicklung außerhalb des Innenstadtzentrums als nicht oder sehr schwer begründbar angesehen wurde. Die Entwicklung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Westerwieher Straße wurde in den Gesprächen – sofern in verträglichem Maße – als eher unkritisch bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird ein Konzept ausgearbeitet, welches den Standortbereich Westerwieher Straße künftig als Nahversorgungszentrum auszuweist (vgl. Kapitel 7.3).

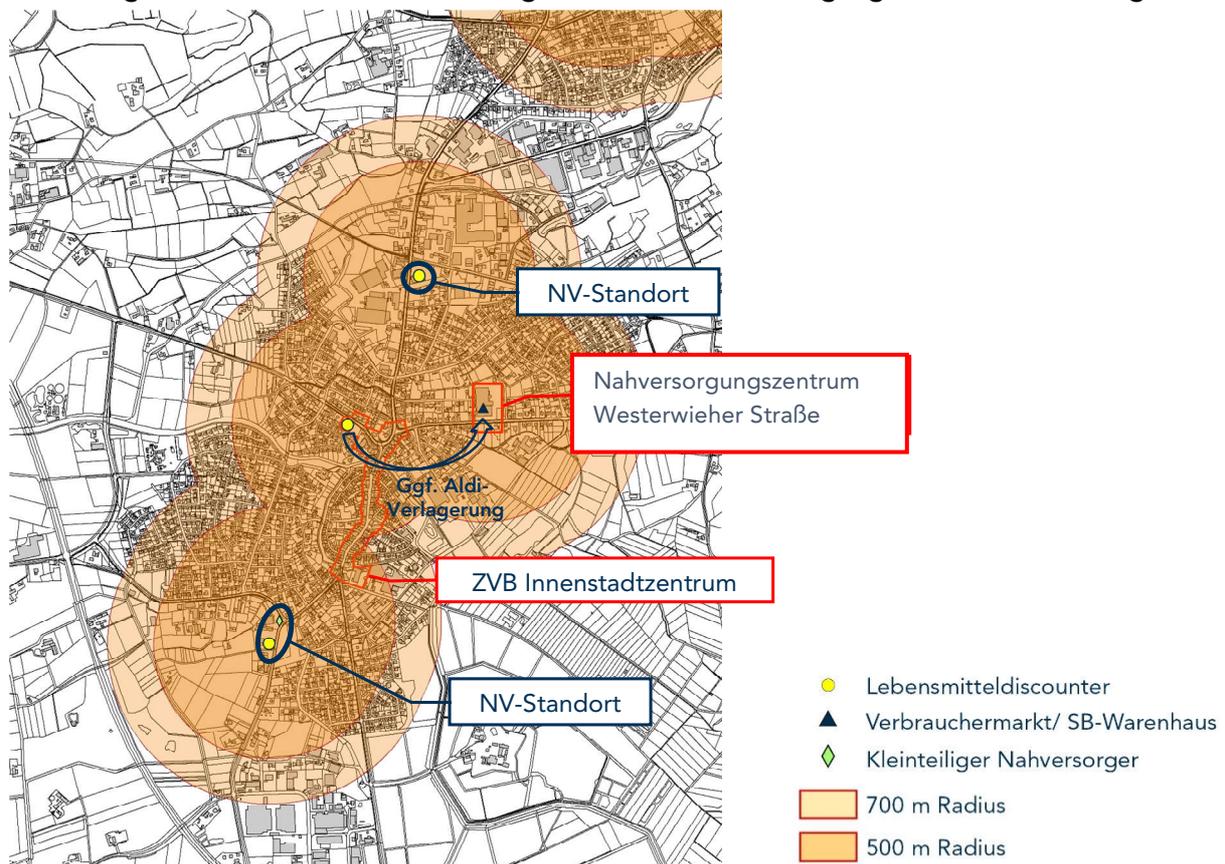
Neben der Stärkung und Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rietberg sowie der Stärkung und Sicherung des Innenstadtzentrums ist als ein weiteres wesentliches Ziel die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Rietberg zu verfolgen (vgl. Abbildung 16). Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach ist das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiter zu entwickeln, sofern dies mit anderen Zentren-

²¹ Vgl. hierzu Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße.

entwicklungszielen vereinbar ist. Nachrangig ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auszuüben.

Um speziell in der Kernstadt von Rietberg auch zukünftig eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild zur Nahversorgung vorgeschlagen, wonach neben den zentralen Versorgungsbereichen sogenannte Nahversorgungsstandorte als neue Standortkategorie ausgewiesen werden. Dabei sieht das räumliche Entwicklungsleitbild zur Nahversorgung vor, in nördlicher (Lidl), zentraler (E-Center und Aldi) sowie südlicher Lage (Netto) des Hauptsiedlungsbereiches dauerhaft Standorte mit nahversorgungsrelevanten Formaten bereitzustellen und somit in Form einer Satellitenlösung zur Gewährleistung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

Abbildung 19: Räumliches Entwicklungsleitbild zur Nahversorgung im Kernort Rietberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit Ihnen trägt begünstigend dazu bei, die räumliche Nahversorgung in Rietberg – und hierbei insbesondere im Kernort – dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Das nachfolgende Zentren-, Standort und Nahversorgungskonzept wird auf die zuvor dargestellten Entwicklungszielstellungen näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (vgl. Kapitel 7 und 8). Andererseits ist für die Form einer ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 9). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.

7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Rietberg

Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben.

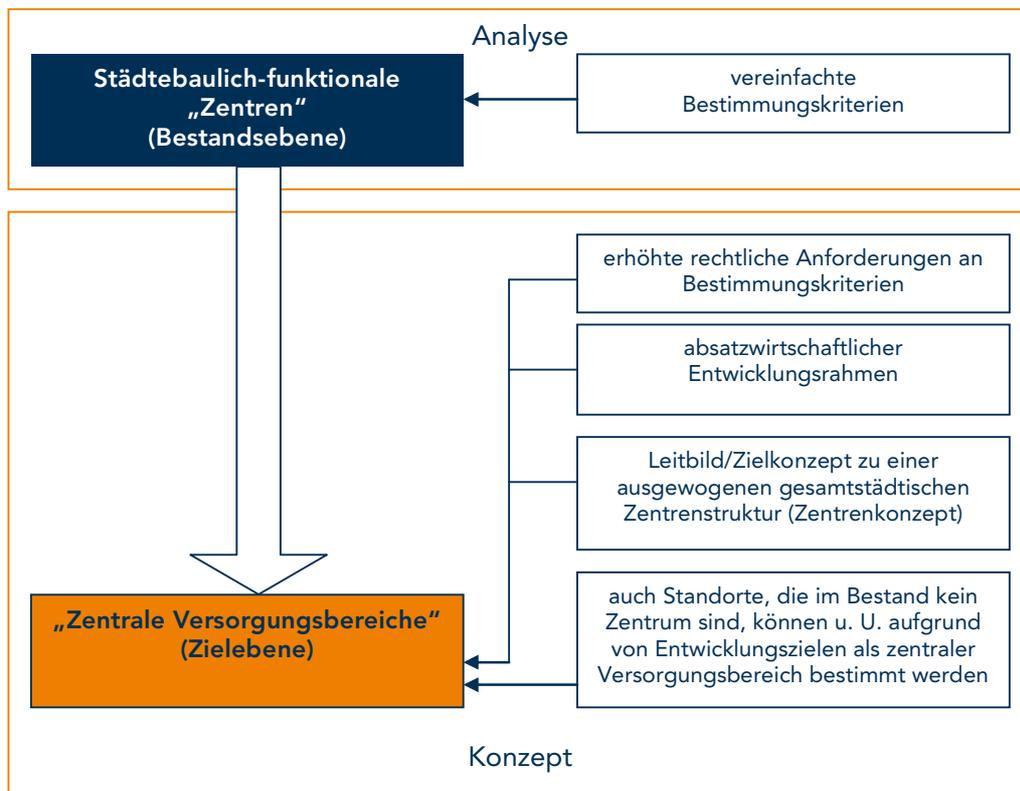
7.1 Hierarchisierung und Systematisierung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rietberg

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 definiert mit dem Innenstadtzentrum Rietberg sowie den Stadtteilzentren Mastholte und Neuenkirchen insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Rietberg.

Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wurde überprüft, inwieweit die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 ausgewiesenen Zentren die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wurden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 20: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



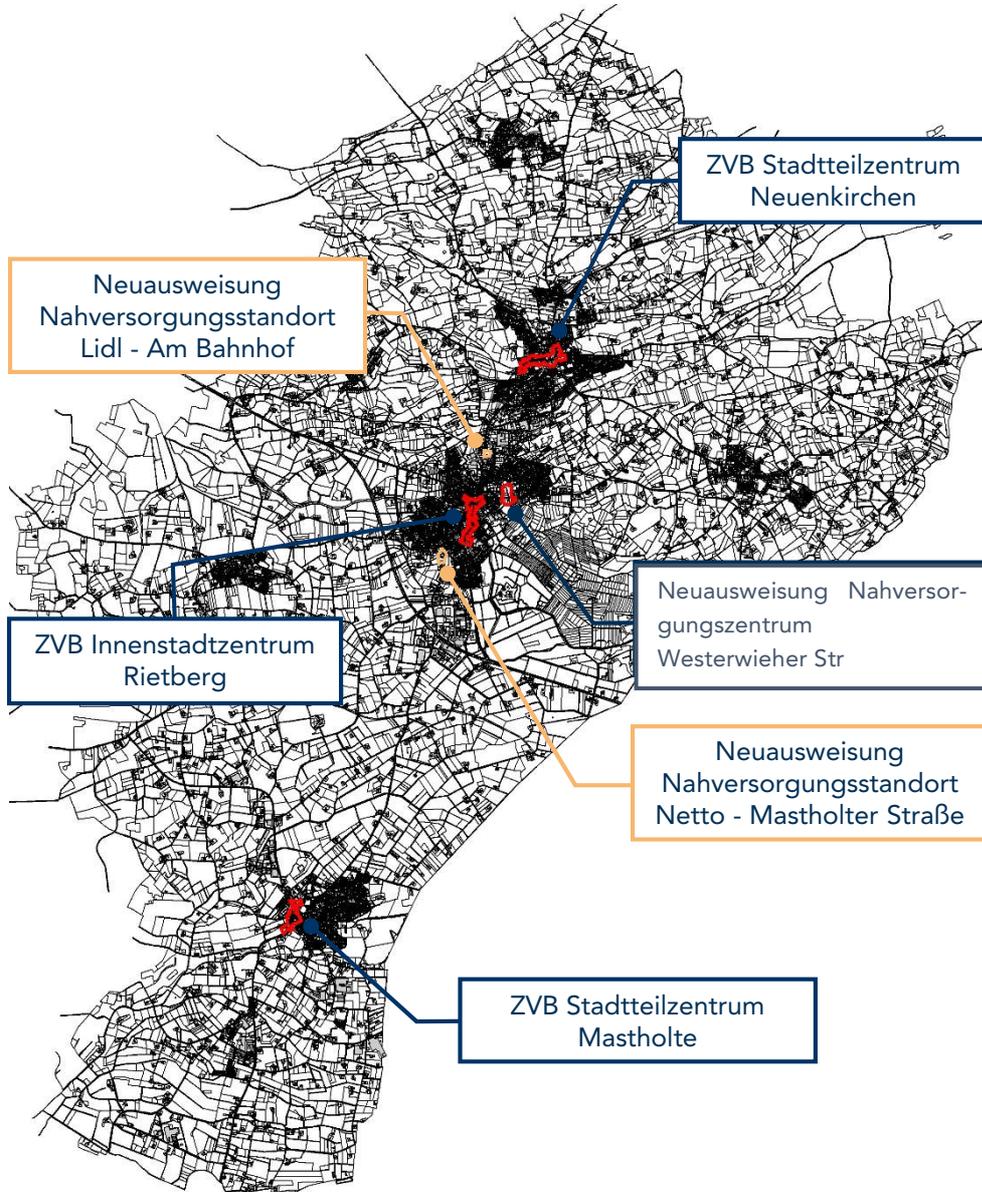
Quelle: Eigene Darstellung.

In Rietberg werden auch zukünftig die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 ausgewiesenen Zentren (Innenstadtzentrum Rietberg, Stadtteilzentren Mastholte und Neuenkirchen) als zentrale Versorgungsbereiche definiert, da sie die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen. Vor dem Hintergrund des politisch beschlossenen räumlichen Entwicklungsleitbildes (vgl. Kapitel 6) wird mit dem Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße ein zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Somit werden für Rietberg künftig insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird im Zuge der Konzeptfortschreibung mit dem Nahversorgungsstandort Mastholter Straße und dem Nahversorgungsstandort Am Bahnhof eine zusätzliche Standortkategorie in Rietberg ausgewiesen (vgl. Kapitel 7.6). Die Nahversorgungsstandorte übernehmen jeweils eine spezifische Funktion im Rahmen der Nahversorgung, erfüllen jedoch nicht vollumfänglich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. OVG NRW).

Die zukünftige Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Rietberg stellt sich schematisch wie folgt dar:

Abbildung 21: Zentren- und Standortstruktur in Rietberg (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg stellt die oberste Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Stadt Rietberg dar. Als städtebauliches Zentrum soll dieser - wie auch bisher - Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität sein.

Das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße übernimmt vorrangig für die nördliche Kernstadt²² eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die Stadtteilzentren Mastholte und Neuenkirchen dienen vorrangig der Stadtteilversorgung; entsprechend sind sie funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

Insgesamt tragen die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Rietberger Bevölkerung und gleichermaßen zu dem Ziel einer Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei.

7.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg

Das Innenstadtzentrum liegt zentral im Hauptsiedlungsbereich Rietberg und ist für den motorisierten Individualverkehr über die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Westerwieher Straße, Bahnhofstraße, Wiedenbrücker Straße, Mastholter Straße und Delbrücker Straße gut zu erreichen. Großräumig erfolgt die Anbindung des Innenstadtzentrums Rietberg über die Bundesstraße B 64. An den ÖPNV ist der zentrale Versorgungsbereich durch die angegliederten Omnibushaltestellen der OWL Verkehrs GmbH angebunden, welche die Innenstadt mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Kommunen verbindet.

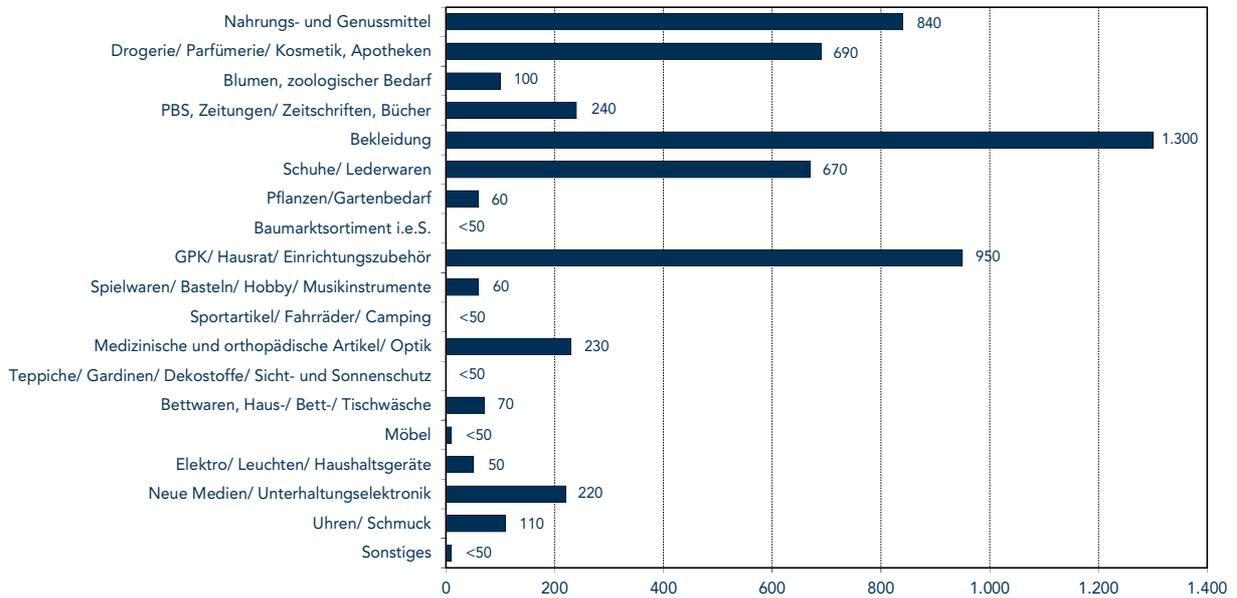
Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum Rietberg

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg 43 Einzelhandelsbetriebe (rd. 28 % aller Einzelhandelsbetriebe in Rietberg) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.600 m² (rd. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) verortet. Im Vergleich zur Bestandserhebung im Jahr 2009 sind damit aktuell zwei Einzelhandelsbetriebe weniger im Innenstadtzentrum angesiedelt, gleichzeitig ist eine Zunahme der Verkaufsflächenausstattung von rd. 930 m² zu verzeichnen. Zudem hat der Einzelhandelsbestand im Innenstadtzentrum im zeitlichen Verlauf einen leichten Bedeutungsgewinn gegenüber anderen Lagebereichen in Rietberg erfahren (vgl. Abbildung 23).

Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots mit rd. 1.300 m² in der Warengruppe Bekleidung (rd. 23 %). Einen weiteren bedeutenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 17 %), Nahrungs- und Genussmittel (rd. 15 %), Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 12 %) und Schuhe/Lederwaren (rd. 12 %) ein (vgl. nachfolgende Abbildung).

²² Jedoch aufgrund der Verortung des E-Centers auch darüber hinaus für die Gesamtstadt.

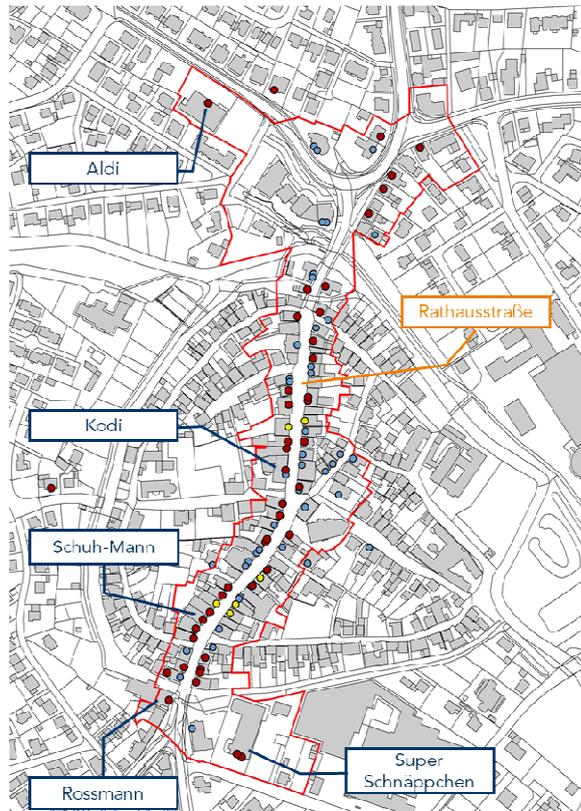
Abbildung 22: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) im ZVB Innenstadtzentrum Rietberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015.

Die aktuell größten Betriebe im Innenstadtzentrum sind der Lebensmittelanbieter Aldi, der Drogeriefachmarkt Rossmann, der Schnäppchenmarkt Super Schnäppchen, der Haushaltswaren-Discounter Kodi und der Schuhfachmarkt Schuh-Mann. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe funktionale Bedeutung zu. Insgesamt betrachtet zeichnet sich das Innenstadtzentrum vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich aber durch sehr kleinteilige Immobilien- und Flächenstrukturen aus.

Abbildung 23: ZVB Innenstadtzentrum Rietberg – Aktuelle Bestandsstruktur

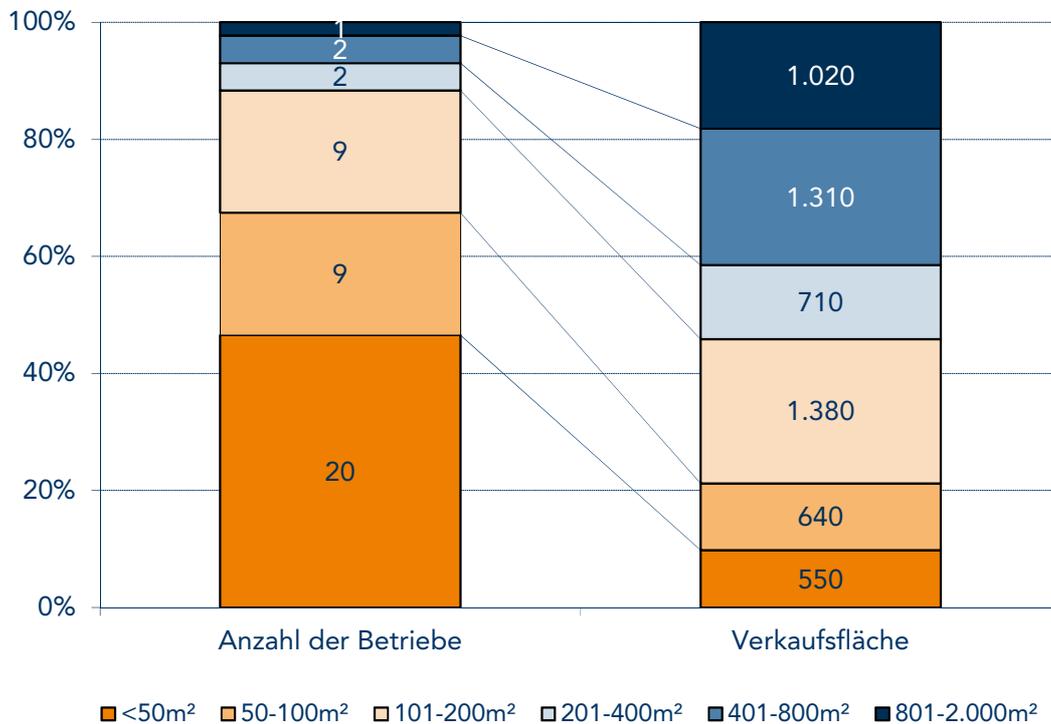


	Junker und Kruse 2009	Stadt + Handel 2015
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	45	43
Anteil gesamtstädtisch	rd. 21 %	rd. 28 %
Verkaufsfläche	rd. 4.670 m ²	rd. 5.600 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 10 %	rd. 15 %
Zentrenergänzende Funktionen	keine Angabe	41

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Junker und Kruse 2010; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Mit rd. 88 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis 800 m²) sind mit jeweils rd. 5 % vertreten. Zusätzlich ist im Innenstadtzentrum ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² angesiedelt (vgl. Abbildung 24). Die durchschnittliche Ladengröße im zentralen Versorgungsbereich beträgt rd. 130 m², wobei sie in der Kernlage des Innenstadtzentrums noch deutlich darunter liegt.

Abbildung 24: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum Rietberg



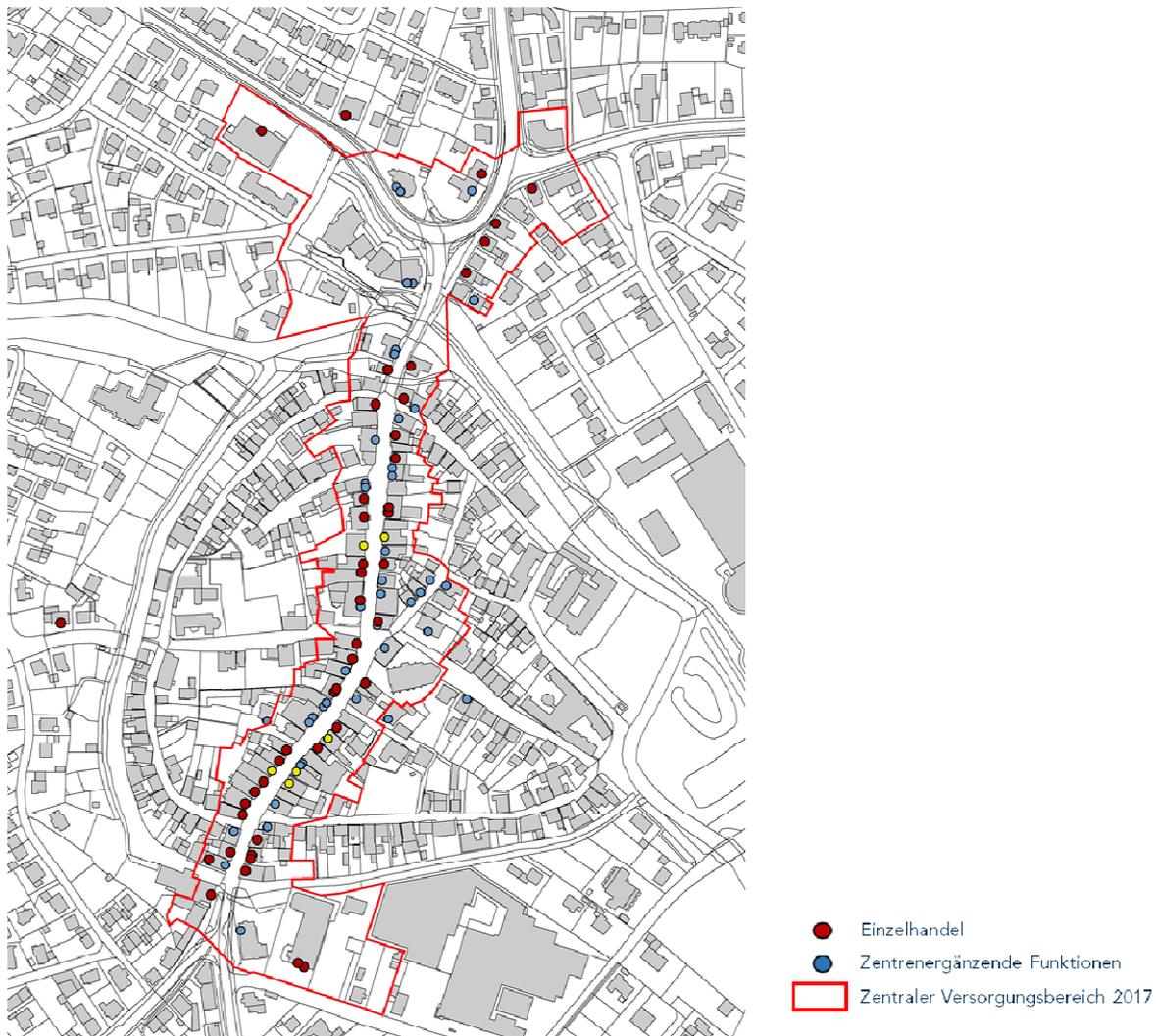
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern zentrenergänzende Funktionen die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs. In Rietberg wird das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum durch 41 zentrenergänzende Funktionen allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Banken, Friseuren, Reisebüros und Reinigungen sowie den gastronomischen Betrieben zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Auch der im Bereich des historischen Rathauses an einem Tag in der Woche stattfindende Wochenmarkt spielt eine wichtige Rolle als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum verteilt (vgl. Abbildung 23).

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Rietberg als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg.

Abbildung 25: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg - Zielkonzept



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg orientiert an der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 festgesetzten Abgrenzung, wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung vor dem Hintergrund der in Rede stehenden COC-Entwicklung jedoch im Norden um die südlich an das Hotel Lind anliegende Fläche (Bereich zwischen Drosselweg und dem Flusslauf der Ems) erweitert. Dagegen wird der nördlich an die Wiedenbrücker Straße angrenzende Bereich zwischen Volksbank und Aldi-Markt nicht mehr in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Im Gegensatz zum festgesetzten zentralen Versorgungsbereich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 orientiert sich die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums Rietberg zudem enger an der Parzellenstruktur.

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich vornehmlich bandartig entlang der Rathausstraße. Im Süden kann aufgrund des endenden Besatzes von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen der Kreuzungsbereich Mastholter Straße/Delbrücker Straße sowie der Gebäude- und Grundstückskomplex des Super Schnäppchen-Marktes als Grenze des Innenstadtzentrums herangezogen werden. Im Bereich Rathausstraße, die durch einen nahezu durchgehenden Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen geprägt ist, verläuft die westliche und östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Wesentlichen entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg ist im nördlichen Teil ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie durch den Besatz an ergänzenden Nutzungen im Bereich Wiedenbrücker Straße, Bahnhofstraße und Am Nordtor begründet. Im Bereich Wiedenbrücker Straße endet der zentrale Versorgungsbereich am westlichen Ende der Grundstücksfläche des Aldi-Marktes, im Bereich der Bahnhofstraße in Höhe der Einmündung zur Westerwieher Straße.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg

Im Einzelnen sollten folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Rietberg, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 9: Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg

- Ggf. COC-Ansiedlung als bereits vor dieser Konzept-Fortschreibung in der Stadtentwicklung Rietbergs verankerte Zielstellung zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums
- Bei Nicht-Realisierung des COC Verfolgung alternativer Innenstadtentwicklungskonzepte, so u.a.
 - Weiterentwicklung im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote
 - Qualitätsoffensive im Gastronomie-Bereich
 - Ergänzung durch touristische und kulturelle Angebote
 - Nach- oder Umnutzung bestehender Leerstände
 - Städtebauliche Qualitäten fördern
 - City-Management/Integriertes Handlungskonzept/ Tourismus Konzept
- Festigung des Innenstadtzentrums als Hauptzentrum Rietbergs durch einen attraktiven, möglichst hoch frequentierten Nutzungsmix
- Sicherung und Stärkung der Frequenzbringer sowie der kleinteiligen, individuellen Strukturen
- Soweit flächenmäßig möglich: Branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebots mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich

Quelle: Eigene Darstellung.

7.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 wird mit dem Standortbereich Westerwieher Straße ein zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum für die Zukunft ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der planerischen Entwicklungsvorstellung soll der zentrale Versorgungsbereich künftig, insbesondere auch nach der geplanten Verlagerung des ALDI Marktes eine besondere Nahversorgungsfunktion für Rietberg einnehmen. Inkl. der derzeit in der Projizierung befindlichen Nutzungen (u.a. Ärztehaus und weitere Einzelhandelsnutzungen) stellt das Nahversorgungszentrum demnach künftig einen zweiten zentralen Versorgungsbereich im Kernort von Rietberg dar. Dabei steht das planerische Ziel im Fokus, hinsichtlich der Sortimente und Betriebstypen keinen Wettbewerbsstandort zur Innenstadt zu entwickeln. Der zentrale Versorgungsbereich soll somit zur Sicherung bzw. Stärkung der Versorgungsfunktion primär in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen beitragen. Ausgewählte zentrenrelevante Ergänzungen sollen nur in Abstimmung mit dem Innenstadtbestand deutlich nachrangig und kleinflächig vorgesehen werden (s.u.). Dabei ist auch zu beachten, dass bestimmte Sortimentsbereiche durch die mögliche Entwicklung des City Outlets künftig deutlich besser in

Rietberg repräsentiert sein könnten und auch aufgrund dessen insb. in den ein City Outlet prägenden Bereichen Bekleidung, Sportartikel und Schuhe die Empfehlung für eine untergeordnete Entwicklung in diesen Sortimentsbereichen unterstrichen wird.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

Das künftige Nahversorgungszentrum liegt im Nordwesten des Hauptsiedlungsbereiches Rietberg rd. 500 Meter vom Innenstadtzentrum entfernt und ist verkehrlich für den motorisierten Individualverkehr gut angebunden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht nicht. Der überwiegend durch Wohnnutzungen umgebene Standortbereich ist durch den nördlich der Westerwieher Straße angrenzenden Gebäude- bzw. Grundstückskomplex des E-Centers vorgeprägt. Zusätzlich befinden sich vier weitere Einzelhandelsbetriebe sowie eine geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen als Konzessionäre am Standort. Insgesamt vereinen die fünf Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.000 m² auf sich, was rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Die bestehende Sortimentsstruktur des Standortbereiches wird durch den bestehenden Lebensmittelverbrauchermarkt E-Center geprägt, so entfällt rd. 61 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke).

Für den Bereich östlich des E-Centers besteht aktuell eine Bauvoranfrage für eine Ärztehaus und Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsergänzungen (vgl. Kapitel 11). Südlich an die Westerwieher Straße angrenzend besteht zudem ein weiterer Bereich, welcher aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine potenzielle Entwicklungsfläche für Einzelhandelsvorhaben (u.a. Planstandort der in Rede stehenden Aldi-Verlagerung; vgl. dazu Kapitel 11) dargestellt.

Begründung zur Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Wie einleitend bereits in Kapitel 6 aufgezeigt begründet sich die Ausweisung mit der planerischen Zielvorstellung des zentralen Versorgungsbereiches Westerwieher Straße als Positivraum für insb. nahversorgungsrelevante Sortimente, die gemeinsam mit den am Standort existierenden Nutzungen künftig ein Nahversorgungszentrum ausbilden sollen. Die Entwicklung von ergänzenden und kleinflächigen zentrenrelevanten Ergänzungen sollte zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Innenstadtzentrum und dem dortigen Bestand bzw. den innenstadtbezogenen Entwicklungszielstellungen geschehen. Entsprechende kleinteilige Ergänzungen am Standort entsprechen somit dem Rietberger Bedarf stehen nicht oder mindestens im verträglichen Umfang im Wettbewerb zum Innenstadtzentrum. Die sich in diesem Zusammenhang ergebenden Sortimente basieren u.a. auf einer von Stadt + Handel durchgeführten vertiefenden Sonderbetrachtung zur Entwicklung Westerwieher Straße²³.

²³ Vgl. hierzu Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße.

Dabei wurden im Zuge der erwähnten Sonderbetrachtung nachfolgende aufgeführte Aspekte untersucht und bewertet:

- Umsatzabschätzung/Quantitative Bedarfsabschätzung für bestimmte zentrenrelevante Fachmarktformate/Sortimente sowie die diskutierte Aldi-Verlagerung
- Darstellung des Beitrages zur quantitativen und qualitativen Versorgung in Rietberg
- Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgung (überschlägige Berechnung)
- Aufzeigen von städtebaulich-funktionalen Chancen und Risiken der Fachmarkt-Entwicklung im Bereich Westerwieher Straße als Grundlage für eine politische Entscheidungsfindung

Die Untersuchung zeigt auf, dass eine Ansiedlung von Sortimentsergänzungen aus den Bereichen zoologischer Bedarf, Spielwaren und „klassische Sportartikel“ sowie Fahrräder und Zubehör, Bekleidung sowie Unterhaltungselektronik/Elektro vor dem Hintergrund vorgenannter Anforderungen denkbar sind.

Tabelle 10: Kleinflächige Ergänzungen im Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

Fachmarkt-Konzept	Gesamtstädtische Potenzial gegeben?	Auswirkungsneutral für die Innenstadt, weitere ZVB oder die Nahversorgung?	Ansiedlung am Standort Westerwieher Straße denkbar?
Zoo-Fachmarkt	ja	ja	ja
Spielwaren-Fachmarkt	ja	ja	ja
Sportfachmarkt (Prüfung 10/2016)	ja	ja	ja
Lebensmittelmart (Verlagerung Aldi)	nein	eingeschränkt	Eingeschränkt
Fahrrad-Fachmarkt	eingeschränkt	ja	Eingeschränkt
Bekleidungsfachmarkt (Prüfung 10/2016)	ja	eingeschränkt	Eingeschränkt
Unterhaltungselektronik/Elektro-Fachmarkt	ja	eingeschränkt	Eingeschränkt
Drogerie-Fachmarkt	ja	nein	nein
Schuhfachmarkt (Prüfung 10/2016)	eingeschränkt	nein	nein
Bücher-Fachmarkt	eingeschränkt	eingeschränkt	nein
Fachmarkt für Hausrat/GPK/Einrichtungszubehör	nein	nein	nein
Fachmarkt für Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	nein	nein	nein

Quelle: eigene Darstellung.

Bezüglich der in Rede stehenden Aldi-Verlagerung wurde aufgrund zu erwartender Umsatzumverteilungen sowie der Auswirkungen auf die räumliche, qualitative und quantitative Versorgungssituation in Rietberg eine tiefergehende Analyse hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen durchgeführt. Diese bezieht auch die derzeit in Rede stehenden weiteren Entwicklungsbestrebungen an den beiden weiteren Nahversorgungsstandorten ein. Die in diesem Sinne als angemessen herausgearbeitete Verkaufsfläche beläuft sich auf rd. 1.300 bis 1.400 m² für den Aldi Markt²⁴.

²⁴ Siehe Kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

Eine konkrete vorhabenbezogene Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Plan- oder Genehmigungsverfahrens noch vorzulegen.

Der Standortbereich Westerwieher Straße wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung daher als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. In Verbindung mit dem zuvor geschilderten funktionalen Ausbau, ergänzend geplanten Einrichtungen der gesundheitlichen Dienstleistungen sind die funktionalen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich künftig eindeutig erfüllt, da der Bereich eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausfüllen wird (und bereits heute ausfüllt). Der Standortbereich ist siedlungsstrukturell integriert. Stadt + Handel empfiehlt demnach insbesondere, städtebauliche Optimierungen anzustreben, wie bspw. die Schaffung eines ÖPNV Haltes, Querungsmöglichkeit Westerwieher Straße, die Optimierung der Aufenthaltsqualität oder die Gewährleistung der fußläufigen Anbindung zu den umliegenden Siedlungsbereichen.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

Gemäß seiner Versorgungsfunktion soll der zentrale Versorgungsbereich Westerwieher Straße als Positivraum für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sein. Zentrenrelevante Sortimente sollen allenfalls nachgeordnet und kleinflächig aufgenommen werden. (vgl. Tabelle 10 sowie Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße).

Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Rietberg sind in jedem Falle zu vermeiden.

Künftig werden insgesamt folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße empfohlen:

Tabelle 11: Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion
 - Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung des E-Centers als wichtigen Nahversorger und Frequenzbringer (konkreter Umfang im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu verifizieren)
 - Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (derzeit Aldi in der Planung) mit rd. 1300 bis 1.400 m² VKF)
- Ergänzung um ausgewählte, kleinflächige Nutzungen im zentrenrelevanten Bereich (vgl. dazu Stadt + Handel 2016*)
- Bauleitplanerische Absicherung der Nutzung
 - Verträgliche VKF-Dimensionierung (konkreter Umfang im Rahmen von Auswirkungsanalysen zu verifizieren)

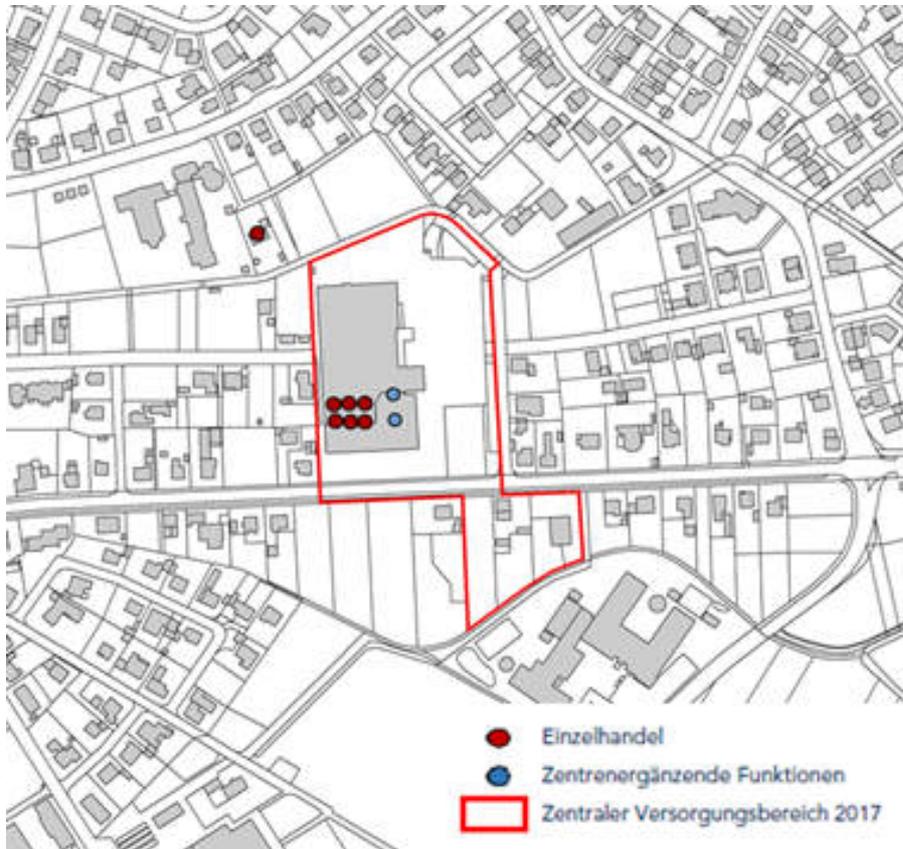
- Vorsichtiger Umgang mit weiteren zentrenergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen); der Fokus solcher Nutzungen ist auf das Innenstadtzentrum und die weiteren gewachsenen Zentren (Stadtteilzentrum Mastholte und Neuenkirchen) zu legen.
- Schaffung einer angemessenen Aufenthaltsqualität/Urbanität
- Sicherstellung einer Querungsmöglichkeit Westerwieher Straße
- Schaffung einer direkten ÖPNV-Anbindung

Quelle: eigene Darstellung; *Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße.

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Westerwieher Straße

Der nördliche Bereich des kompakten und funktional gestalteten Standortbereiches wird durch den Gebäude- bzw. Grundstückskomplex des E-Centers definiert. Auf diesen Bereich bezieht sich auch die aktuelle Bauvoranfrage für eine Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung (vgl. Kapitel 11). Der südlich der Westerwieher Straße anliegende Bereich wird aufgrund seiner Bedeutung für die Stadtentwicklung als Fläche für die Verlagerung des gegenwärtig im Innenstadtzentrum angesiedelten Lebensmitteldiscounters Aldi aufgenommen.

Abbildung 26: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Westerwieher Straße - Zielkonzept



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

7.4 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Mastholte

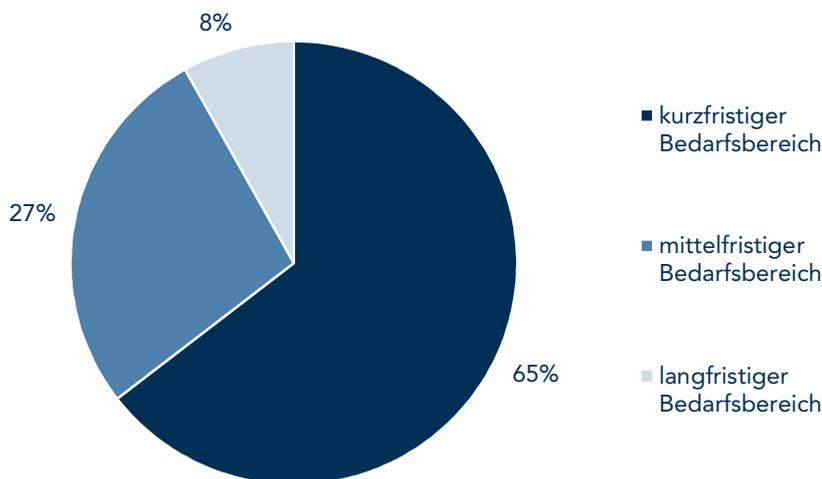
Das Stadtteilzentrum Mastholte ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für den gleichnamigen, vom Kernort abgesetzten Stadtteil im Süden Rietbergs. Die Umgebung des historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Das in nördlicher Richtung gelegene Innenstadtzentrum Rietberg liegt rund sieben Kilometer entfernt. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten. Das Stadtteilzentrum ist großräumig über die naheliegenden Bundesstraßen B 55, B58 und B64 erreichbar. Die innerörtliche Erschließung des Stadtteilzentrums erfolgt im Wesentlichen über die Rietberger Straße, Langenberger Straße und Lippstädter Straße. Ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht nicht, allerdings befindet sich die Bushaltestelle Dawestraße in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Mastholte.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Mastholte

Im Stadtteilzentrum Mastholte sind aktuell 14 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 3.590 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Damit vereinen sie rd. 9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Zu den wesentlichen Frequenzbringern im zentralen Versorgungsbereich zählen der Lebensmittelvollsortimenter Elli Frischmarkt, der Lebensmitteldiscounter Penny sowie der Schnäppchenmarkt Super Schnäppchen.

Das Stadtteilzentrum Mastholte verfügt überwiegend über Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs (rd. 65 %). Mit rd. 2.000 m² ist dabei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am stärksten vertreten. Es folgen Angebote des mittelfristigen Bedarfs (rd. 27 %), Angebote des langfristigen Bedarfs machen einen Anteil von rd. 8 % an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteilzentrum Mastholte aus.

Abbildung 27: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Mastholte



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015.

Neben den 14 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner zehn Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Stadtteilzentrum Mastholte aufgenommen, die insgesamt räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt liegen.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Mastholte

Die Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Mastholte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sowie des räumlichen Entwicklungskonzeptes zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Rietberg (vgl. Kapitel 6) überprüft und im Wesentlichen fortgeschrieben. Künftig sollen die in der nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Mastholte gelten:

Tabelle 12: 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 Angebotsergänzung
- 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 Lebensmitteldiscounters 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 (i. d. R. kleinflächige Betriebsformen, unter Beachtung der Entwicklungsgrundsätze in Kap. 10)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung (Einzelhandel, Dienstleistung- und Gastronomiebetriebe, Wohnen).

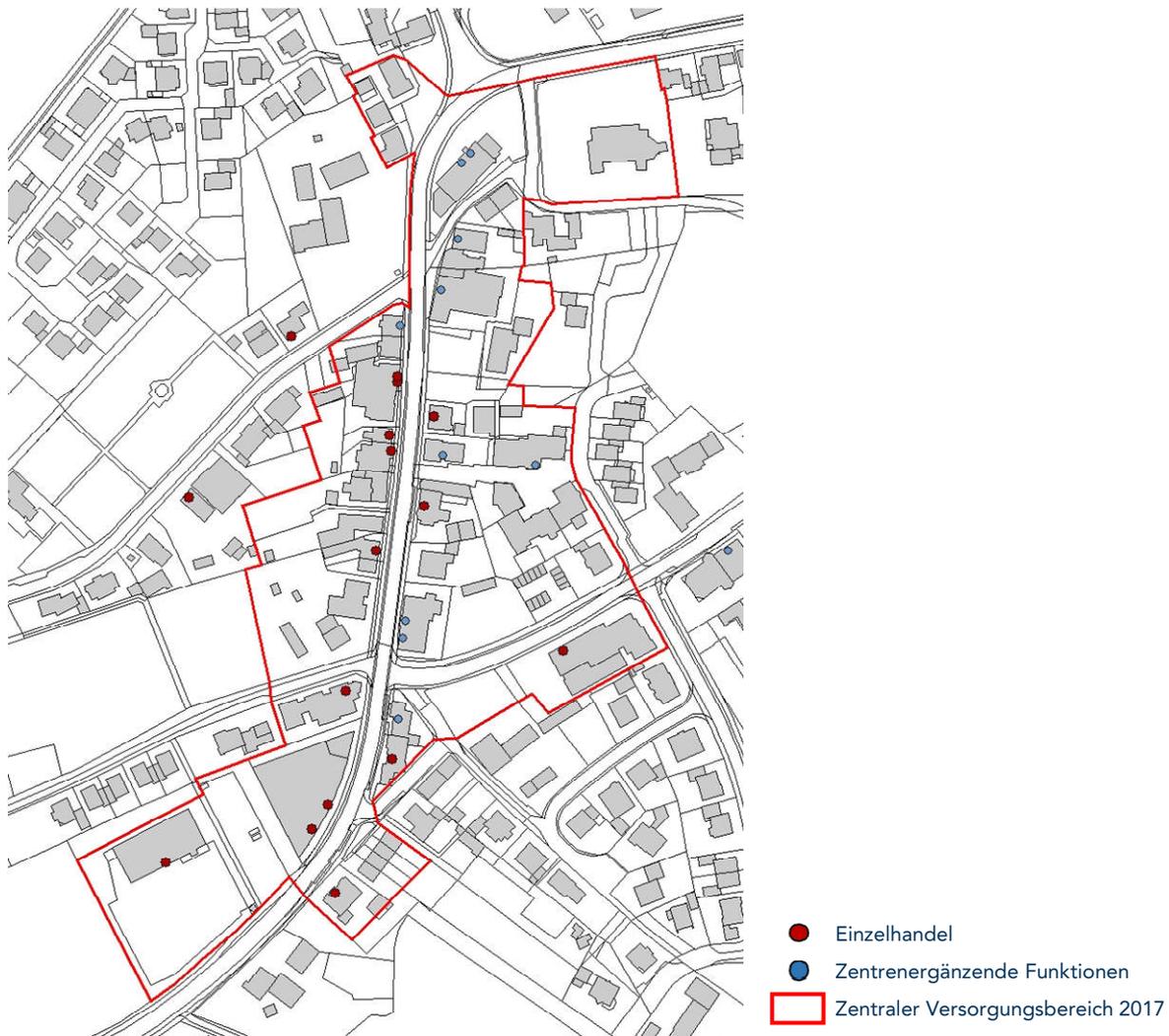
Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrums Mastholte

Die räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Mastholte aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Entwicklungskonzepts von 2010 bleibt im Wesentlichen bestehen. Veränderungen ergeben sich lediglich aus der engeren Orientierung an der Parzellenstruktur.

Somit erstreckt sich die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Mastholte im Wesentlichen bandförmig entlang der Lippstädter Straße. Zudem schließt der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsflächen der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Bereich Alter Markt sowie entlang Alte Landstraße bis zur Einmündung Brandstraße/Alter Markt mit ein. Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich im Übergangsbereich Lippstädter Straße/Rietberger Straße (bzw. auf Höhe der Grundstückfläche der Katholischen Kirche St. Jakobus). Im Süden bildet die Grundstückfläche des Lebensmitteldiscounters Penny das Ende der räumlichen Fassung des Stadtteilzentrums Mastholte.

Abbildung 28: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Mastholte - Zielkonzept



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

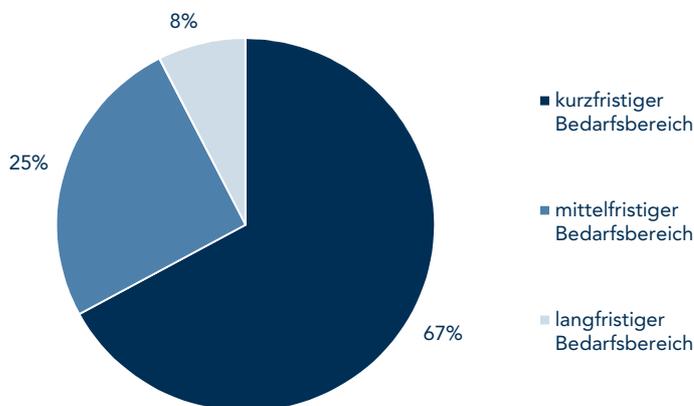
7.5 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neuenkirchen

Das Stadtteilzentrum Neuenkirchen mit überwiegend historisch gewachsenen Zentrencharakter ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für den gleichnamigen Stadtteil im Norden Rietbergs. Die Entfernung zum südlich gelegenen Innenstadtzentrum beträgt rd. 2,5 Kilometer. Die Umgebung des Stadtteilzentrums wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gut. Das Stadtteilzentrum selbst wird über die Lange Straße erschlossen, zudem verläuft die Bundesstraße B64 in der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtteilzentrum Neuenkirchen durch die Bushaltestelle Kirche angeschlossen.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Neuenkirchen

Im Stadtteilzentrum Neuenkirchen sind aktuell 17 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.130 m² Verkaufsfläche machen sie rd. 11 % der Gesamtverkaufsfläche Rietbergs aus. Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 67 %) auf, welches u.a. aus dem Vorhandensein der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Elli Frischmarkt resultiert. Neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs stellen darüber hinaus auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter (rd. 25 %) einen nicht unerheblichen Angebotsfaktor dar. Diesbezüglich sind insbesondere Angebote aus den Bereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 8 %), Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 6 %), Bekleidung (rd. 5 %) und Schuhe/Lederwaren (rd. 5 %) zu nennen.

Abbildung 29: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Neuenkirchen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2015.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Neuenkirchen wird durch elf zentrenergänzende Funktionen allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche räumlich ausgewogen im Zentrum verteilt sind.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Neuenkirchen

Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Neuenkirchen haben sich bewährt und werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung lediglich inhaltlich konkretisiert bzw. erweitert. Künftig werden somit folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Neuenkirchen empfohlen:

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Neuenkirchen

- 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 Angebotsergänzung
- Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der aktuell hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung marktgängig aufgestellten und als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelvollsortimenter
- 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. kleinflächige Betriebsformen, unter Beachtung der Entwicklungsgrundsätze in Kap. 10)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und Wohnen

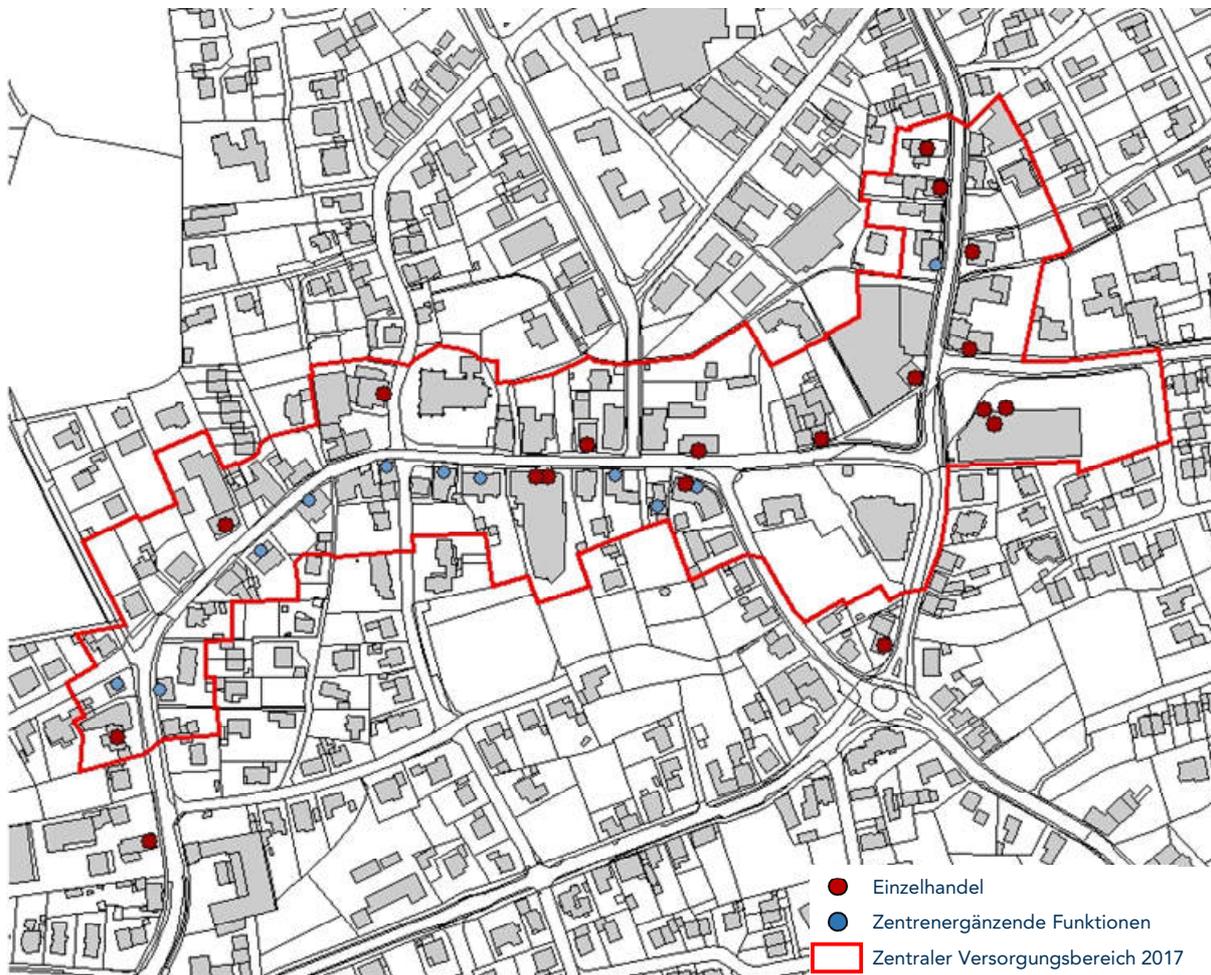
Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrums Neuenkirchen

Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Neuenkirchen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 wird nahezu unverändert fortgeschrieben. Veränderungen in der räumlichen Fassung ergeben sich lediglich aus der parzellenscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Orientiert an den vorhandenen Bestandsstrukturen umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs somit im Wesentlichen die Grundstücksbereiche beidseitig entlang der Langestraße zwischen Oststraße und Am Markt. Im Bereich der Detmolder Straße wird zudem die Grundstücksfläche des Lebensmittelvollsortimenters Rewe in die räumliche Fassung des Stadtteilzentrums Neuenkirchen integriert.

Abbildung 30: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Neuenkirchen - Zielkonzept



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

7.6 Nahversorgungsstandorte

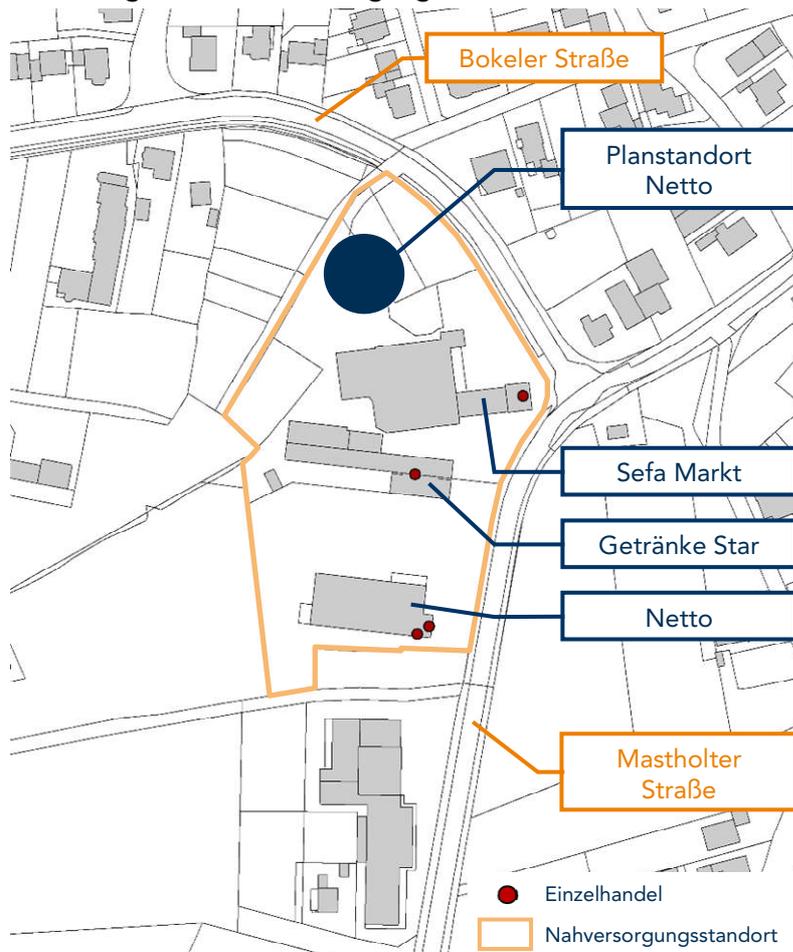
Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung wie bereits erwähnt sogenannte Nahversorgungsstandorte als neue Standortkategorie in Rietberg ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsansiedlungen von Lebensmittelmärkten sowie zum Teil ergänzenden Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich integrierter Lage, die unter anderem aufgrund der nicht über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllen (vgl. OVG NRW). Mit dem Nahversorgungsstandort Mastholter Straße sowie dem Nahversorgungsstandort Am Bahnhof werden für Rietberg künftig insgesamt zwei Nahversorgungsstandorte bestimmt.

7.6.1 Nahversorgungsstandort Mastholter Straße

Der Nahversorgungsstandort Mastholter Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den südlichen Hauptsiedlungsbereich von Rietberg. Die Entfernung zum nord-östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg beträgt rd. 300 Meter. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Mastholter Straße und Bokeler Straße gegeben und als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die Bushaltestelle Friedhof, welche in fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungsstandort liegt.

Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto samt integrierter Bäckerei, einem Getränkefachmarkt sowie einen kleinteiligen Nahversorger (Sefa Markt) sind am Nahversorgungsstandort Mastholter Straße aktuell vier Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Netto-Markt beabsichtigt, seinen aktuellen Standort aufzugeben und sich in den Norden des Nahversorgungsstandortes zu verlagern (vgl. Kapitel 11).

Abbildung 31: Nahversorgungsstandort Mastholter Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Mastholter Straße

Der Nahversorgungsstandort Mastholter Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung im südlichen Hauptsiedlungsbereich eine wichtige Funktion ein. Vor diesem Hintergrund werden für die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Mastholter Straße nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen:

Tabelle 14: Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Mastholter Straße

- Aufnahme von nahversorgungsrelevanten Formaten in bedarfsgerechter Dimensionierung
- Die Netto-Verlagerung wird positiv gesehen → gemäß vorliegender Planung sowie einer vorliegenden Verträglichkeitsanalyse und der ergänzenden kumulierten Auswirkungsanalyse²⁵ sind die geplanten 1.050 m² VKF konform zu den im Einzelhandelskonzept angestrebten nahversorgungsstrukturellen und zentrenbezogenen Zielstellungen.
- Nachnutzung der jetzigen Netto-Immobilie durch nahversorgungsrelevante oder nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder Nicht-Einzelhandelsnutzungen

Quelle: eigene Darstellung.

7.6.2 Nahversorgungsstandort Am Bahnhof

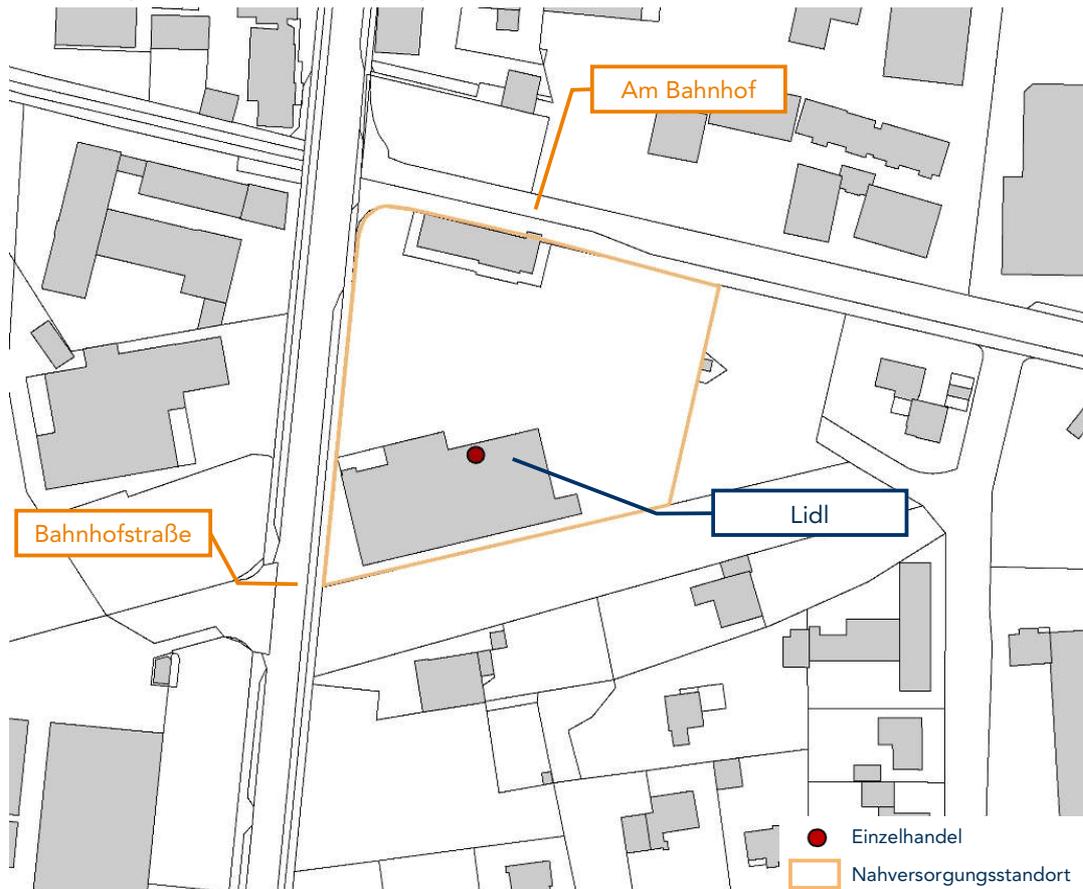
Im Norden des Hauptsiedlungsbereiches besteht mit dem Lidl-Markt ein strukturprägender Lebensmitteldiscounter in aktuell städtebaulich teil-integrierter Lage. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Bahnhofstraße. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über die in fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungsstandort liegende Bushaltestelle Rietberg Bahnhof gewährleistet. Die Entfernung zum südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg beträgt rd. 750 Meter.

Unmittelbar südlich und westlich des Standortes schließt sich Wohnbebauung an, das direkte Umfeld im Norden und Osten ist dagegen gegenwärtig überwiegend durch Gewerbeansiedlungen geprägt. Die städtebauliche Integration des Nahversorgungsstandortes wird perspektivisch durch die Wohnbauflächenentwicklungsplanung der Stadt Rietberg jedoch gestärkt. Zu betonen ist ebenfalls, dass der Standortbereich gemäß Regionalplan aktuell als Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dargestellt wird, nach Aussagen der Stadt Rietberg mittelfristig jedoch eine Ausweisung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angestrebt ist. Unter Berücksichtigung dessen und da aus aktueller Sicht kein städte-

²⁵ Siehe Kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

baulich deutlich günstigerer Alternativstandort für den Lidl-Markt erkennbar ist wird vor dem Hintergrund, eine räumlich nahezu flächendeckende Nahversorgung im Hauptsiedlungsbereich durch die Bereitstellung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Formaten im Norden (Lidl), der Mitte (E-Center, Aldi) und im Süden (Netto) langfristig sicherzustellen, die Ausweisung des Standortbereiches Am Bahnhof als Nahversorgungsstandort empfohlen.

Abbildung 32: Nahversorgungsstandort Am Bahnhof



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Entwicklungsziele für den Nahversorgungsstandort Am Bahnhof

Der Nahversorgungsstandort Am Bahnhof übernimmt im Rahmen der Grundversorgung eine Versorgungsfunktion vorrangig für die nördlichen Siedlungsbereiche im Stadtteil Rietberg. Vor diesem Hintergrund werden für den Nahversorgungsstandort Am Bahnhof nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen:

Tabelle 15: Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Am Bahnhof

- Standortsicherung für bestehenden Lebensmittelmarkt
- Eine moderate LIDL-Erweiterung wird positiv gesehen → gemäß der ergänzenden kumulierten Auswirkungsanalyse²⁶ sind rd. 1.100 m² VKF bis 1.200 m² VKF konform zu den im Einzelhandelskonzept angestrebten nahversorgungsstrukturellen und zentrenbezogenen Zielstellungen. Eine konkrete vorhabenbezogene Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Plan- oder Genehmigungsverfahrens noch vorzulegen.
- bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen sind im konkreten Einzelfalls anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen)

Quelle: eigene Darstellung.

²⁶ siehe Kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

8 Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Rietberg analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in der Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

8.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Rietberg

Die Stadt Rietberg weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.770 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch betrachtet eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Mit rd. 0,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt Rietberg über dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rd. 0,4 m² je Einwohner. Im Vergleich zur Bestandserhebung im Jahr 2009 (rd. 0,39 m² je Einwohner) hat sich die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich erhöht. Auch die Zentralitätskennziffer ist im Vergleichszeitraum von rd. 85 % auf aktuell rd. 101 % gestiegen, so dass die Stadt Rietberg gegenwärtig leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verzeichnet (vgl. Abbildung 14).

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Rietberg insgesamt

	Bestandserhebung 2015
Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> rd. 13.770 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> rd. 0,46 m² VKF/EW (im Bundesschnitt rd. 0,4 m² VKF/EW)
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 59 % In städtebaulich integrierten Lagen: rd. 26 % In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 15 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> 1 x Verbrauchermarkt 3 x Lebensmittelsupermarkt 4 x Lebensmitteldiscounter 4 x kleinteiliger Nahversorger 5 x Getränkemarkt (> 100 m²) ergänzt um 33 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	<ul style="list-style-type: none"> 101 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Berechnungen Stadt + Handel; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2017.

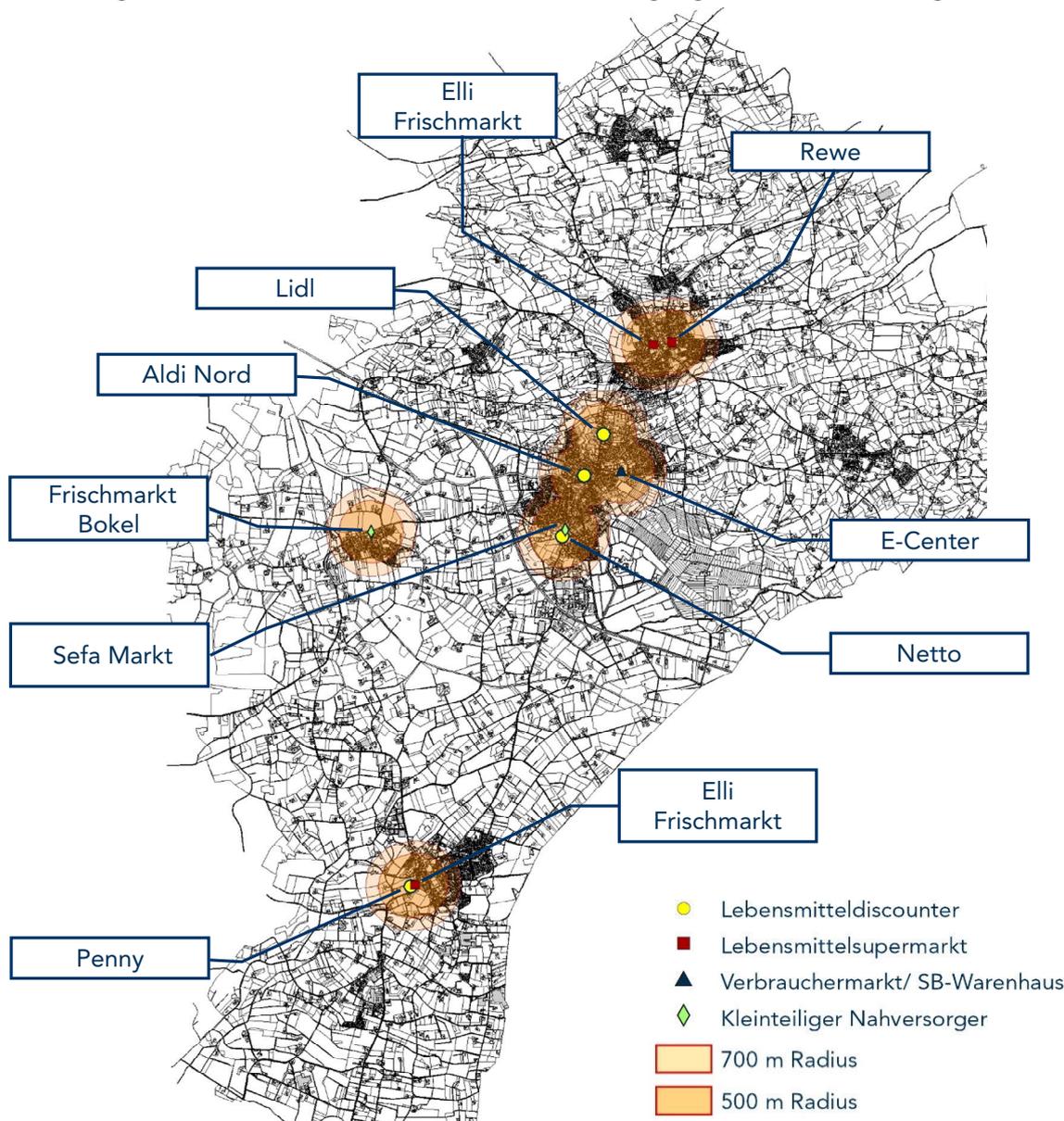
Insgesamt sind im Stadtgebiet von Rietberg zwölf strukturprägende (über 200 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei vier Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte, ein weiterer Betrieb ist ein Verbrauchermarkt (vgl. Abbildung 33). Daneben sind im Stadtgebiet vier kleinteilige Nahversorger angesiedelt. Der Betriebstypenmix in Rietberg im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell demnach insgesamt als ausgewogen zu bewerten.

Versorgungskriterien für die räumliche Nahversorgung

In die nachfolgende Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die folgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Rietberg. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die fußläufigen Einzugsbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von rd.

10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 m bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung und dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 m bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Abbildung 33: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Rietberg



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg; Brüggenthies Frischmarkt im Stadtteil Westerwiehe sowie nah & frisch im Stadtteilzentrum Mastholte im Nachgang der Erhebung geschlossen.

In der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter insgesamt eine überwiegend gute räumliche Nahversorgung in den Wohngebieten von Rietberg gewährleisten. Im Hauptsiedlungsbereich Rietberg ist ein flächendeckendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Auch in den Stadtteilen Neuenkirchen und Mastholte ist eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung gegeben, dennoch sind in vereinzelt Siedlungs(rand)bereichen Defizite in der wohnortnahen Versorgung auszumachen. Im Stadtteil Bokel wird durch einen kleinteiligen Anbieter ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorgehalten. Dagegen sind in den Stadtteilen Westerwiehe, Druffel und Varensell aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Es ist zu erwarten, dass die Einwohner der Stadtteile Westerwiehe, Druffel und Varensell insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsangebote im Hauptsiedlungsbereich sowie im Stadtteil Neuenkirchen mit versorgt werden.

8.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rietberg

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Rietberg werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Rietberg nachfolgenden Zielstellungen entsprechen:

- Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
 - Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)
- Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
 - Ziel 2 a: Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an den Nahversorgungsstandorten Mastholter Straße und Am Bahnhof (ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben)
 - Ziel 2 b: Bestandssicherung der bestehenden Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (ggf. bedarfsgerechter Ausbau)
- Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen
- Ziel 4: keine zusätzlichen Nahversorgungsstandorte außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Standortbereiche ausweisen

Es wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

9 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Rietberg

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Rietberg als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dies wiederum ist eine wesentliche Basis für die Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren.

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²⁷

9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁸ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar ist.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

²⁷ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

²⁸ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Tabelle 17: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 17 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Rietberger Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*

- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“*

(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der beschlossenen Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Rietberg als sog. „Rietberger Liste“.

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Rietberg („Rietberger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁰	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Waffen und Munition
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)

³⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>
	aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Heim- und Kleintierfutter	<i>aus 47.76.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)</i>

³² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rietberg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)

³³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien sowie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015.

Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente „Computer und Zubehör“ „Foto“, „Telekommunikation und Zubehör“ und „Unterhaltungselektronik und Zubehör“ in ein Sortiment „Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)“ erfolgt.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel verzichtet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁵ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen genaue Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Rietberg und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

10.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale, das künftige Zentren- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt; für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Rietberger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Rietberger Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rietberg, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Rietberg

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für die Stadt Rietberg empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, in den Stadtteilzentren und deutlich untergeordnet und nur kleinflächig im Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind in den zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Damit können die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer heutigen und angestrebten Funktion gesichert und weiter ausgebaut werden. Die Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche sollte dabei Beachtung finden.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum grundsätzlich unbegrenzt zulässig sein, sofern dem landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden Stadtteilzentren Mastholte und Neuenkirchen untergeordnet im Rahmen der Stadtteilversorgung zulässig sein. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Stadtteilzentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese Stadtteilzentren erhalten bleibt.

Für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße gelten die in Kapitel 7.3 formulierten Empfehlungen.

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

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnendem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. In den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen sind die Verkaufsflächen-

dimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten ausgewogen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden. Die Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben sind im Einzelfall bedarfsgerecht unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sowie der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele herzuleiten.

Der kleinteilige Nahversorger im Ortsteil Bokel sind im Bestand zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht auszubauen.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auszuschließen.

Leitsatz III: Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die regionale/landesplanerische Verträglichkeit gewährleistet ist.

Ziel soll es jedoch sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen in einem Umfang bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 800 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, zulässig sein. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall³⁶ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

³⁶ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im zentralen Versorgungsreich Innenstadtzentrum Rietberg sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- **dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,**
- **in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,**
- **dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und**
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese Entwicklungsleitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Rietberg künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

11 Einordnung aktuell in Rede stehender Entwicklungsvorhaben

Im Rahmen der nachfolgenden Einordnung werden aktuell in Rede stehende Verlagerungs-, Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Rietberg beschrieben und hinsichtlich ihrer konzeptionellen Einordnung in die vorliegende Konzeptfortschreibung bewertet. Dabei werden folgende Planvorhaben untersucht:

- Verlagerungsabsicht des aktuell im Innenstadtzentrum angesiedelten Aldi-Marktes in das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße
- Verlagerungsabsicht des Lebensmitteldiscounters Netto innerhalb des Nahversorgungsstandortes Mastholter Straße
- Abriss des Bestandsgebäudes des Lebensmitteldiscounters Lidl am Nahversorgungsstandort Am Bahnhof und Neubau einer vergrößerten Filiale
- Entwicklung kleinteiliger/kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

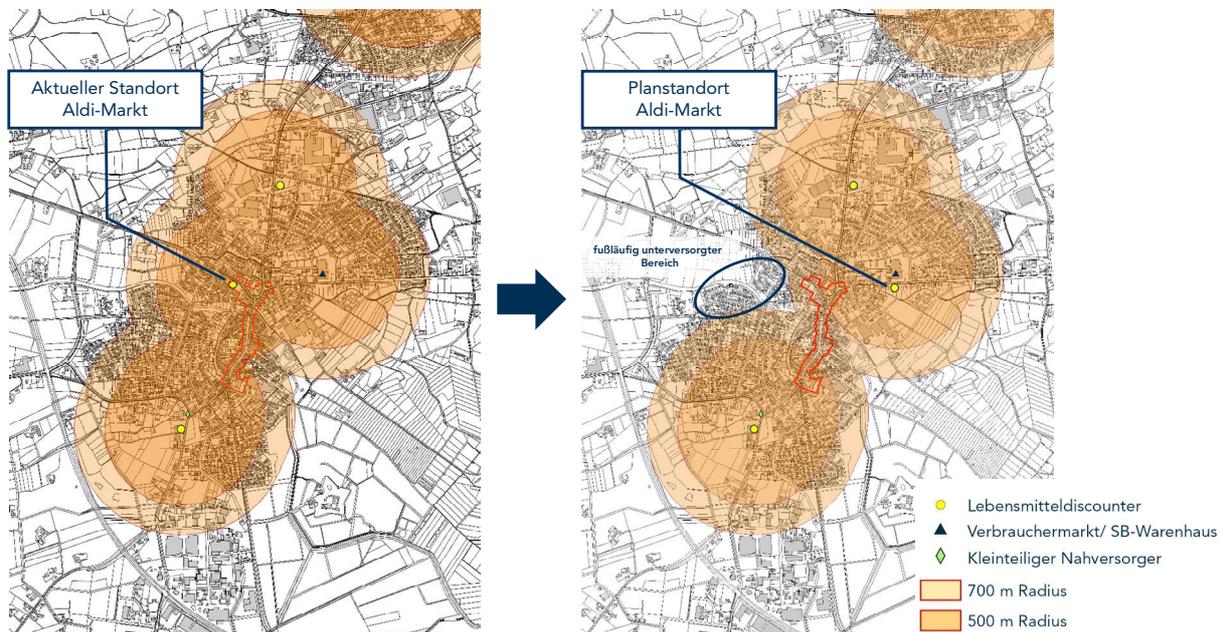
Die Einordnung orientiert sich an den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und stellt keine abschließende Vorhabenbewertung im Sinne einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung dar.

11.1 Einordnung Verlagerung/Erweiterung Aldi-Markt

Der aktuell im Innenstadtzentrum von Rietberg angesiedelte Lebensmitteldiscounter Aldi beabsichtigt aufgrund nicht mehr optimaler Standortrahmenbedingungen (insb. Verkaufsflächenausstattung) seinen Standort in den südlichen Bereich des im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Westerwieher Straße zu verlagern. Im Zuge der geplanten Verlagerung plant der Aldi-Markt, sich u.a. hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung zukunftsfähig aufzustellen. Nachstehend erfolgt eine fachgutachterliche Einordnung dieses Planvorhabens.

Im Hauptsiedlungsbereich Rietberg besteht aktuell ein nahezu flächendeckendes Nahversorgungsangebot (vgl. Kapitel 8.1). Im Zuge der Verlagerung würde sich für rd. 450 Einwohner im östlichen Randbereich des Hauptsiedlungsbereiches die fußläufige Nahversorgungssituation verschlechtern (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Auswirkung der Verlagerung des Aldi-Marktes auf die räumliche Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: Stadt Rietberg.

Neben den Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung in der Kernstadt Rietbergs sind im Zuge der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi primär Umsatzumverteilungen in Rietberg zu erwarten. So beträgt die in Rietberg aktuell vorhandene Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 68,2 Mio. Euro, der Einzelhandelsumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich gegenwärtig auf rd. 68,5 Mio. Euro. Dadurch ergibt sich eine aktuelle Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 101 %, welche als angemessen bewertet wird und kaum mehr steigerbar ist. Faktisch sind daher primär Umverteilungen in Rietberg zu erwarten, da perspektivisch eine über dem heutigen Wert (101%) liegende Zentralität als eher unrealistisch angesehen wird³⁷.

Bezüglich der qualitativen Versorgung (Betriebstypenmix/Modernität der Lebensmittelmärkte) liefert die Verlagerung und Erweiterung jedoch kurzfristig die Chance, den Aldi-Markt zu modernisieren und somit langfristig zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes auf die räumliche, quantitative und qualitative Versorgung ist die fachgutachterliche Bewertung des Planvorhabens in Abhängigkeit zu der in Rede stehenden Entwicklung des City-Outlet-Centers im Innenstadtzentrum von Rietberg zu setzen.

Bei einer absehbaren COC-Entwicklung kann die Verlagerungsabsicht des Aldi-Marktes als eingeschränkt positiv eingeordnet werden. Das City-Outlet-Center würde als wichtiger Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum fungieren. Für den Hauptsiedlungsbereich

³⁷ Vgl. hierzu Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße.

Rietberg kann zugleich der Erhalt des Aldi-Marktes in attraktiver Dimensionierung gesichert werden. Des Weiteren kann der Planstandort des Aldi im zentralen Versorgungsbereich Westerwieher Straße aufgrund seiner Zukunftsfähigkeit und städtebaulich integrierten Lage als grundsätzlich geeigneter Alternativstandort bewertet werden.

Gemäß der separat durchgeführten Vertiefungsstudie zu kumulierten Auswirkungen der aktuell in Rede stehenden Nahversorgungsvorhaben³⁸ wären rd. 1.300 m² VKF bis 1.400 m² VKF als konform zu den im Einzelhandelskonzept angestrebten nahversorgungsstrukturellen und zentrenbezogenen Zielstellungen zu erachten.

Eine konkrete vorhabenbezogene Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Plan- oder Genehmigungsverfahrens noch zwingend erforderlich.

Ohne eine COC-Entwicklung würde das Planvorhaben aus Fachgutachtersicht kritischer betrachtet, da sich durch die Verlagerung des Aldi-Marktes wie beschrieben die fußläufige Nahversorgungssituation im östlichen Randbereich des Kernortes verschlechtern würde. Gleichzeitig würde einer der wenigen Frequenzbringer vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg abrücken. Nach Informationen der Stadt besteht jedoch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit keine realistische Möglichkeit zur Erweiterung des Aldi Standortes am aktuellen Standort. Die Stadt sieht die Gefahr einer kompletten Standortaufgabe. Im Falle einer Standortverlagerung sind vorgenannte Aspekte hinsichtlich der aufgezeigten Chancen und Risiken abzuwägen.

11.2 Einordnung des Planvorhabens Netto-Markt am Nahversorgungsstandort Mastholter Straße

Der Lebensmitteldiscounter Netto plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche durch Verlagerung am Nahversorgungsstandort Mastholter Straße, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für den südlichen Hauptsiedlungsbereich einnimmt. Vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungsziele zur gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung für Rietberg, der räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung sowie der Ansiedlungsleitsätze kann die Verlagerung des Netto grundsätzlich als konzeptkonform eingestuft werden, da sie zur Sicherung des Netto-Marktes beiträgt und somit die wohnortnahe Grundversorgung für den südlichen Hauptsiedlungsbereich von Rietberg auch künftig gewährleistet ist.

Gemäß vorliegender Planung sowie einer vorliegenden Verträglichkeitsanalyse und der ergänzenden kumulierten Auswirkungsanalyse³⁹ sind die geplanten 1.050 m² VKF als konform zu den im Einzelhandelskonzept angestrebten nahversorgungsstrukturellen und zentrenbezogenen Zielstellungen anzusehen.

³⁸ Siehe kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

³⁹ Siehe kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

11.3 Einordnung des Planvorhabens Lidl-Markt am Nahversorgungsstandort Am Bahnhof

Der am Nahversorgungsstandort Am Bahnhof gelegene Lebensmitteldiscounter Lidl plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch Abriss seiner Bestandsfiliale und anschließenden Neubau. Gemäß der im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen, die einen Bezug zum Nahversorgungsstandort Am Bahnhof aufweisen, ist der Lebensmitteldiscounter Lidl aufgrund seiner Versorgungsfunktion insb. für die nördlichen Siedlungsbereiche im Stadtteil Rietberg im Bestand zu sichern.

Eine moderate Erweiterung wird demnach positiv gesehen. Gemäß der ergänzenden kumulierten Auswirkungsanalyse⁴⁰ sind rd. 1.100 m² VKF bis 1.200 m² VKF als konform zu den im Einzelhandelskonzept angestrebten nahversorgungsstrukturellen und zentrenbezogenen Zielstellungen anzusehen. Eine konkrete vorhabenbezogene Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Plan- oder Genehmigungsverfahrens noch vorzulegen.

11.4 Einordnung weitere Einzelhandelsentwicklungen Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße

Für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße bestehen neben der Ansiedlung eines Aldi Marktes (s.o.) Überlegungen für die Ansiedlung von kleinflächigen z.T. auch zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Die Einordnung der Planungen erfolgt auf Basis der konzeptionellen Ziele zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Westerwieher Straße. Demnach sollen die Einzelhandelsnutzungen – sofern zentrenrelevant – untergeordnet und kleinflächig sein sowie in Abstimmung mit der derzeitigen Situation sowie der künftigen Situation in der Innenstadt (also bei Annahme eines COC) vorgenommen werden. Zur Bewertung der Planungsabsichten kann des Weiteren auf eine gesonderte Bedarfs- und Auswirkungsanalyse sowie eine einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung im Bereich der Westerwieher Straße durchzurückgegriffen werden⁴¹.

Insgesamt sind nunmehr rd. 1.800 m² VKF geplant. Dieser Wert übersteigt die im bisherigen Diskussionsverlauf kommunizierten und geprüften 1.500 m² VKF. Aufgrund der insgesamt deutlichen Verkaufsflächenausweitung im NVZ Westerwieher Straße wird eine Begrenzung bei insgesamt rd. 1.500 m² weiterhin für sinnvoll erachtet.

⁴⁰ Sieh kumulierte Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg (Entwurf), Stadt + Handel, März 2018

⁴¹ Vgl. hierzu Stadt + Handel 2016: Bedarfs- und Auswirkungscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße.

Bezogen auf die aktuell angefragten Betriebe wurde folgendes Fazit gezogen:

Der **Zoofachmarkt** (geplant 450 m² VKF) ist als nicht-zentrenrelevanter Betrieb als unkritisch und konzeptkonform zu bewerten.

Bzgl. des geplanten **Unterhaltungselektronikbetriebes** (geplant 580 m² VKF) erfolgt folgende Bewertung: Spürbare Auswirkungen auf die Innenstadt oder sonstige zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten (siehe Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg, Westerwieher Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Entwurf, 17.10.2017). Unterhaltungselektronik wird absehbar auch nicht oder allenfalls deutlich untergeordnet in einem COC angeboten werden, so dass ein Unterhaltungselektronikfachmarkt sowohl den Bestand als auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt nicht gefährdet und zudem aktuell und künftig bedarfsgerecht wäre. Mit einer Verkaufsfläche von 580 m² ist der Markt kleinflächig und entspricht somit der grundsätzlichen Zielstellung des EHK für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße.

Desweiteren sind zwei **Betriebe mit dem Hauptsortiment Bekleidung geplant** (eine Einheit mit 500 m² VKF und eine Einheit mit 300 m² VKF). Spürbare Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt oder auf den Bestand in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sind bis zu einer Größenordnung von 500 m² VKF abgeprüft und demnach nicht zu erwarten (siehe Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Rietberg, Westerwieher Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Entwurf, 17.10.2017). Für eine weitere VKF von 300 m² wäre der Verträglichkeitsnachweis entsprechend neu zu führen.

Bekleidung wird jedoch absehbar prägend in einem COC angeboten werden. Die geplanten Bekleidungsbetriebe werden die Entwicklung des COC aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypologie und Zielkundschaft allerdings nicht gefährden. Insofern ist auch die derzeit angestrebte Entwicklungsoption (COC) der Innenstadt nicht gefährdet. Allerdings ist für die Zukunft fraglich, inwiefern der Ausbau in der Innenstadt als auch der Ausbau im Bereich Westerwieher Straße noch als bedarfsgerecht zu bewerten ist, da bei der Realisierung des COC und der Betriebe an der Westerwieher Straße ein deutlicher VKF Ausbau zu erwarten ist. Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch unklaren zeitlichen und flächenbezogenen Perspektive des COC nicht abschließend bewertet werden.

Mit jeweils kleinflächigen Größenordnungen entsprechen die Betriebe zwar den Zielstellungen des EHK, allerdings wird insgesamt die Großflächigkeitsschwelle von 800 m² erreicht.

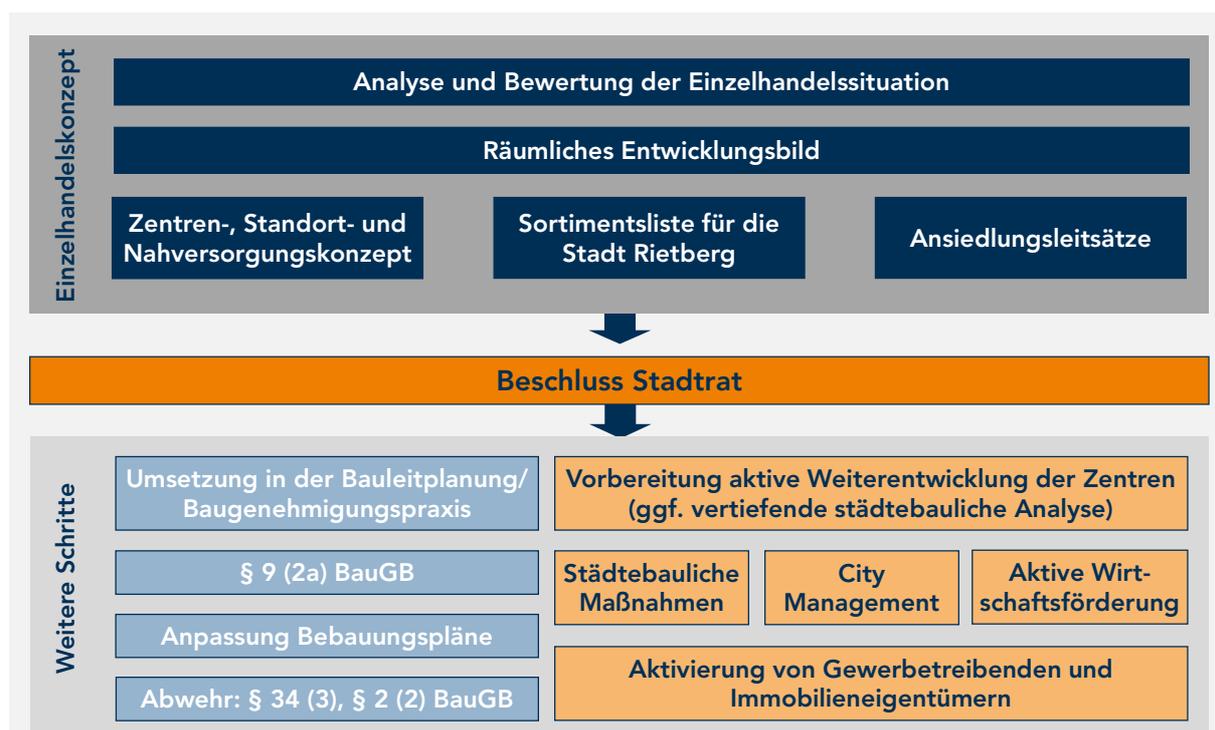
Es empfiehlt sich letztlich eine Reduktion der geplanten VKF für Bekleidung, möglicherweise die Nutzung einer Betriebseinheit durch ein konzeptkonformes alternatives Sortiment (im Sinne einer Poollösung bei einer Begrenzung der Gesamt-VKF auf rd. 1.500 m²). Für einer VKF von bis zu 500 m² im Bereich Bekleidung läge auch der Verträglichkeitsnachweis vor (s.o.).

12 Schlusswort

Die Stadt Rietberg verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben (insbesondere durch die Planungen für ein COC sowie die Planungen im Bereich Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße). Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die Politik – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Abbildung 35: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre

größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Handelsberatung GmbH (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

Junker und Kruse (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg (Fortschreibung). Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt + Handel (2016): Bedarfs- und Auswirkungsscheck sowie einzelhandelsbezogene Chancen- und Risikenabschätzung zur Fachmarktentwicklung Westerwieher Straße. Dortmund

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortsystem (modellhaft) _____	10
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts _____	18
Abbildung 3:	Lage Rietbergs in der Region _____	22
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Rietberg _____	23
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen in m ² VKF _____	26
Abbildung 6:	Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2009 und 2015) _____	27
Abbildung 7:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Rietberg _____	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau in Rietberg und den Umlandkommunen _____	29
Abbildung 9:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rietberg 2008 - 2015 _____	30
Abbildung 10:	Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland _____	31
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	37
Abbildung 12:	Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen _____	39
Abbildung 13:	Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland _____	40
Abbildung 14:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014	41
Abbildung 15:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität _____	44
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungsziele _____	47
Abbildung 17:	Bewertung möglicher innerstädtischer Potenzialflächen für Fachmarkt-Entwicklungen durch die Stadt Rietberg _____	49
Abbildung 18:	Bewertung der Potenzialflächen am Südtor und Firmengelände Kuper für Fachmarkt-Entwicklungen durch die Stadt Rietberg _____	50
Abbildung 19:	Räumliches Entwicklungsleitbild zur Nahversorgung im Kernort Rietberg _____	52
Abbildung 20:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	55

Abbildung 21:	Zentren- und Standortstruktur in Rietberg (empfohlenes Zielkonzept)	56
Abbildung 22:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) im ZVB Innenstadtzentrum Rietberg	58
Abbildung 23:	ZVB Innenstadtzentrum Rietberg – Aktuelle Bestandsstruktur	59
Abbildung 24:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum Rietberg	60
Abbildung 25:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rietberg - Zielkonzept	61
Abbildung 26:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Westerwieher Str. - Zielkonzept	68
Abbildung 27:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Mastholte	69
Abbildung 28:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Mastholte - Zielkonzept	71
Abbildung 29:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Neuenkirchen	72
Abbildung 30:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Neuenkirchen - Zielkonzept	74
Abbildung 31:	Nahversorgungsstandort Mastholter Straße	75
Abbildung 32:	Nahversorgungsstandort Am Bahnhof	77
Abbildung 33:	Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Rietberg	81
Abbildung 34:	Auswirkung der Verlagerung des Aldi-Marktes auf die räumliche Nahversorgung	99
Abbildung 35:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	11
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	12
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Rietberg _____	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	25
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Rietberg_ _____	33
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	42
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für die Stadt Rietberg bis 2025 _____	45
Tabelle 9:	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rietberg _____	63
Tabelle 10:	Kleinflächige Ergänzungen im Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße _____	65
Tabelle 11:	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Westerwieher Straße _____	66
Tabelle 12:	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Mastholte _____	70
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Neuenkirchen _____	73
Tabelle 14:	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Mastholter Straße _____	76
Tabelle 15:	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Am Bahnhof _____	78
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Rietberg insgesamt _____	80
Tabelle 17:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	85
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Rietberg („Rietberger Liste“) _____	87

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotential in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Stadtn, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Hauptzentrum/Hauptgeschäftszentrum (HZ)

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System zentraler Versorgungsbereiche, an dessen Spitze das Hauptzentrum steht. Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, wobei Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegen (insbesondere ausgewogener Besitz an innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe). Der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen im Hauptzentrum, zudem besteht ein vielfältiges und dichtes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Bildungs-,

Freizeit- und Kulturangebote, öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Angebote aus dem medizinischen Bereich). Neben der Angebotsstruktur sind städtebauliche Merkmale wie bauliche Dichte, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes für die Definition eines Hauptzentrums relevant.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt bis zu 1.500 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Solitäre Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und werden daher nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Sie besitzen i.d.R. eine lokale Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete und dienen der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

Sonderstandort (SO)

Sonderstandorte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in überwiegend städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage. Sie sind Gebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebündelt werden sollen. Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt), indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären. Sonderstandorte liefern somit einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Unter Randsortiment versteht man ein ergänzendes Sortiment in der Angebotsstruktur eines Einzelhandelsunternehmens, das im Vergleich zum Hauptsortiment einen deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil ausmacht sowie einen geringen Umsatz generiert.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Stadtteilzentrum (STZ)

Ein Stadtteilzentrum stellt ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarf dar, ergänzt um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtteilversorgung). Zudem wird die Struktur eines Stadtteilzentrums idealtypisch durch das Vorhandensein eines breit gefächerten Angebots an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen) geprägt. Das Stadtteilzentrum übernimmt die Versorgung der Bevölkerung in den zugeordneten Stadtteilen bzw. den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines STZ relevant.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.