

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse

Bewertung der Nahversorgung in der Stadt Rüthen

für die
Stadt Rüthen

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Standortseitige Aspekte	6
2.1	Makrostandort	6
2.2	Einzelhandelsstandort Rüthen	8
2.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	10
3	Marktanalyse.....	14
3.1	Relevante regionale Wettbewerbssituation.....	14
3.2	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	17
3.3	Kaufkraftbewegungen (Status-Quo).....	19
3.4	Umsatzpotenzialanalyse für Entwicklungsstufe 1: Marktgerechte Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte	21
4	Marktbewertung eines zusätzlichen Fachmarktzentrum (Entwicklungsstufe 2: Ansiedlung eines Lebensmittel-, Drogerie- und weiteren Fachmarktes)	24
4.1	Umsatzherkunft	24
4.2	Umsatzumverteilung.....	27
4.3	Bewertung der derzeitigen und zukünftigen Angebotssituation	33
5	Fazit der Markt- und Umsatzpotenzialbetrachtung.....	36
6	Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfraumen von § 11 Abs. 3 BauNVO	37
7	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung	39
8	Fazit	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner der Stadt Rüthen.....7

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in der Stadt Rüthen.....9

Tabelle 3: Wettbewerber im Umland17

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rüthen.....18

Tabelle 5: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Status-Quo)19

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in der Stadt Rüthen nach Realisierung der projektierten Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto¹(Entwicklungsstufe 1).....21

Tabelle 7: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Entwicklungsstufe 1: Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi, Netto)22

Tabelle 8: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung eines zusätzlichen Lebensmittel- und Drogeriemarktes im Einzugsgebiet25

Tabelle 9: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung eines zusätzlichen Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten27

Tabelle 10: Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrams (Lebensmittel- und Drogeriemarkt)30

Tabelle 11: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Entwicklungsstufe 2: Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte und Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes)32

Tabelle 12: Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenproduktivitäten in der Stadt Rüthen33

Tabelle 13: Durchschnittliche Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmitteleinzelhändler.....34

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit.....6

Karte 2: Nutzungsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Rüthen11

Karte 3: Regionale Wettbewerbssituation (Lebensmittel- und Drogeriemärkte)15

Karte 4: Einzugsgebiet20

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das vorliegende Fachgutachten im Auftrag der Stadt Rüthen soll als Entscheidungsgrundlage für laufende Einzelhandelsplanungen fungieren. So liegen der Stadt Rüthen Pläne vor, den auf dem Grundstück Mildestraße 1 ansässigen Netto Lebensmittelmarkt von ca. 700 auf ca. 1.200 m² zu erweitern. Darüber hinaus ist geplant, die Betriebe von Aldi-Nord und Edeka Buschkühle (Lippstädter Straße 1) im Bestand zu modernisieren und geringfügig zu erweitern. Darüber hinaus soll das zu erstellende Einzelhandelsgutachten ein geplantes Fachmarktzentrum an der Lippstädter Straße 23 berücksichtigen.

Vorgesehen sind Mietflächen für einen Lebensmittel-Supermarkt, einen Drogeriemarkt und eine weitere Mieteinheit, die alternativ mit einem Bekleidungsdiscounter oder einem Schuhfachmarkt belegt werden sollen. Das Fachmarktzentrum wird insgesamt auf eine Verkaufsfläche von etwa 2.600 m² projiziert.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einer Änderung des Flächennutzungsplanung im Parallelverfahren wurde von der Stadtvertretung Rüthen am 24.09.2020 eingeleitet. Auch für die Erweiterungsplanungen der ansässigen Betriebe sind Bebauungsplanänderungen erforderlich. Alle Bauleitplanungen sind an die Ziele der Landesplanung anzupassen.

Zunächst ist dabei nachzuweisen, dass die Vorhaben eine städtebaulich integrierte Lage einnehmen und entweder dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rüthen räumlich zugeordnet werden können bzw. als Nahversorgungsausnahme gem. Ziel 6.5-2 zu bewerten sind. Anknüpfungspunkt dieser Prüfung ist die von der Stadt Rüthen im Jahre 2010 beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Über eine detaillierte Erfassung aller zentrenkompatiblen Nutzungen im Innenstadtbereich ist diese Abgrenzung fortzuschreiben.

Kann diese Zuordnung nachgewiesen werden, wird das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) gewahrt. Ansonsten wären die Kriterien für eine Nahversorgungsausnahme zu prüfen.

In den anstehenden Genehmigungsverfahren wird darüber hinaus noch ein Nachweis erforderlich, dass die Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Rüthen und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen werden. Kann dieser Nachweis erbracht werden, ist gleichzeitig ebenfalls sichergestellt, dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW gewahrt wird.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Würden die vorliegenden Planungen gleichzeitig realisiert, hätte die Stadt Rüthen in der Summe einen Verkaufsflächenzuwachs von über 3.000 m² zu erwarten. Vor diesem Hintergrund soll mit dem zu erstellenden Fachgutachten auch die Frage beantwortet werden, welche Verkaufsflächenpotenziale in Rüthen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Im Vorfeld möglicher Genehmigungsverfahrens beabsichtigt die Stadt Rüthen, im Rahmen einer Marktpotenzialanalyse zu prüfen, ob im Stadtgebiet Rüthen über die bereits ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi-Nord und Netto hinaus auch noch ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter wirtschaftlich tragfähig ist.

Zusammenfassend werden mit der vorliegenden Analyse im 1. Schritt die Standortvoraussetzungen für das geplante Fachmarktzentrum geprüft, d. h. die Frage beantwortet, ob das Vorhaben am geplanten Standort zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung geeignet ist. Im 2. Schritt ist zu prüfen, ob für das projektierte Fachmarktzentrum auch dann ein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden ist, wenn auch die bereits ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto sich marktfähig neuaufstellen und ihre Verkaufsflächen entsprechend erweitern.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen zu den wesentlichen Angebots- und Nachfragestrukturen in der Stadt Rüthen; angebotsseitig werden auch die nächstgelegenen relevanten Versorgungsstandorte im Umland in die Betrachtung eingestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

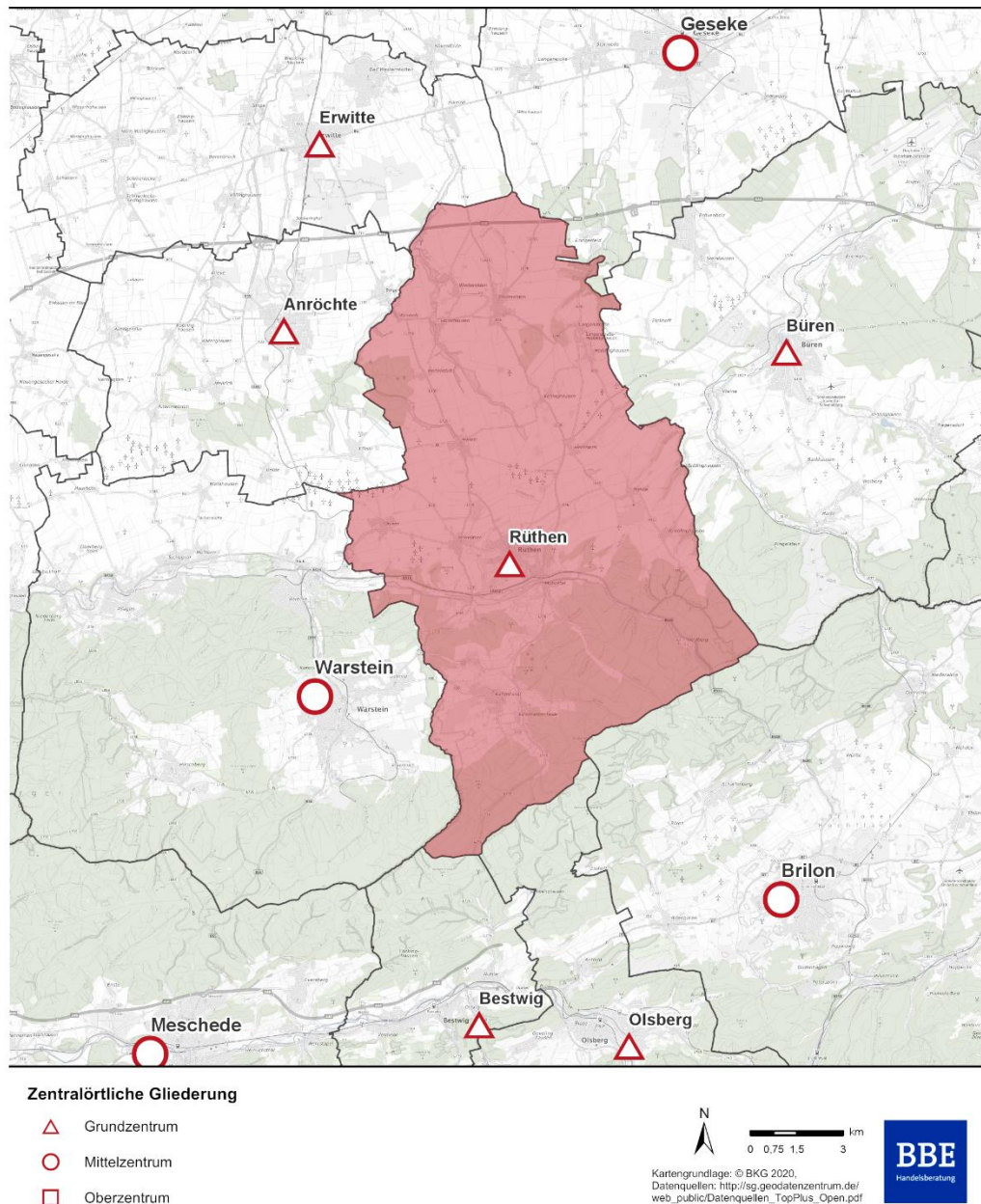
- Analyse der Bestandsdaten zu relevanten Anbietern von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Bekleidung und Schuhen. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte), Getränkemärkte und Drogeriemärkte sowie Bekleidungs- und Schuhanbieter im Untersuchungsgebiet.
- Recherche von weiteren Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente (z. B. Bäcker, Metzger) in der Stadt Rüthen.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. vorliegende Einzelhandelskonzepte; soziodemografische Kennzahlen).

2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort

Die Stadt Rüthen gehört dem Kreis Soest an und grenzt im Westen an das Mittelzentrum Warstein und das Grundzentrum Anröchte, im Norden an das Grundzentrum Erwitte und das Mittelzentrum Geseke, im Osten an das Mittelzentrum Büren (Kreis Paderborn) sowie im Süden an das Mittelzentrum Brilon und die Grundzentren Olsberg und Bestwig (alle Hochsauerlandkreis).

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Als Grundzentrum soll die Stadt in erster Linie die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für die in der Stadt lebende Bevölkerung sicherstellen.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 516 und verschiedene Landes- bzw. Kreisstraßen an die Nachbargemeinden und an die Bundesautobahn 44 angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr sichert durch die Buslinien R 71 (Rüthen – Belecke), R 62 (Rüthen – Lippstadt) und R 77 (Rüthen – Warstein) sowie durch eine Reihe von Buslinien für den Schülerverkehr und den Taxibus T 71 Anbindung innerhalb des Stadtgebietes und an die Nachbarkommunen.

Tabelle 1: Einwohner der Stadt Rüthen

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
Rüthen	4.898	45
Altenrüthen	502	5
Drewer	679	6
Hemmern	172	2
Hoinkhausen	179	2
Kallenhardt	1.640	15
Kellinghausen	87	1
Kneblinghausen	250	2
Langenstraße-Heddinghausen	448	4
Meiste	361	3
Menzel	372	3
Nettelstädt	102	1
Oestereiden	787	7
Weickede	37	< 1
Westereiden	470	4
Stadt Rüthen gesamt	10.984	100

Quelle: Stadt Rüthen; Stand 31.12.2019 (Haupt- und Nebenwohnorte); Rundungsdifferenzen möglich

Die Stadt Rüthen weist 15 Ortsteile auf. Mit 158 km² ist Rüthen die flächenmäßig größte Gemeinde im Kreis Soest. Demgemäß ist die Einwohnerdichte mit ca. 70 Einwohnern je km² sehr gering. Den Siedlungskern bildet der Ortsteil Rüthen mit knapp 4.900 Einwohnern (ca. 45 % der Einwohner), der zentral im Stadtgebiet auf einer Anhöhe nördlich des Flusslaufs der Möhne liegt. Das südliche Stadtgebiet ist durch den Arnsberger Wald geprägt, hier befindet sich der zweitgrößte Ortsteil Kallenhardt (ca. 15 % der Einwohner). Die anderen Ortschaften stellen ebenfalls eigenständige Siedlungseinheiten dar, die bis zu

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

10 km von der Kernstadt entfernt sind. Im Norden des Stadtgebietes sind Westereiden, Ostereiden, Hoinkhausen, Weickede, Nettelstädt und Langenstraße-Heddinghausen gelegen, die zur Hellwegbörde zählen. Angrenzend an die Kernstadt und im Bereich des Höhenzuges des Haarstrangs befinden sich die Ortsteile Menzel, Kellinghausen, Hemmern, Meiste, Kneblinghausen und Altenrüthen. Drewer nimmt eine Lage im westlichen Stadtgebiet in Nachbarschaft zu Warstein-Belecke ein. Insbesondere die im nördlichen und südlichen Stadtgebiet gelegenen Ortschaften können in vergleichbarer Entfernung wie nach Rüthen-Mitte auch Geschäftsbereiche der Nachbarkommunen erreichen (u. a. Warstein-Suttrop, -Belecke, Anröchte, Büren).

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2018 lässt für die Stadt Rüthen bis zum Jahre 2030 eine deutlich steigende Bevölkerungszahl (ca. + 7,4 %) erwarten. Zum Vergleich: Für den Kreis Soest wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang um 1,5 % vorhergesagt, für Nordrhein-Westfalen eine Zunahme um 1,3 % prognostiziert.¹

Nördlich des Ortsteils Rüthen ist ein neues Baugebiet in der Entwicklung („Rüthen-Nord“ ca. 40 - 50 Einfamilienhäuser). Im Gegenzug sollen Wohnbauflächen-Ausweisungen im Flächennutzungsplan (u. a. in Rüthen, Altenrüthen, Drewer) zurückgenommen werden. Die Stadt geht insgesamt von einer stagnierenden Einwohnerentwicklung aus, da die Bevölkerungsvorausberechnung durch die Belegung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge verzerrt sei.²

Die Wirtschaftsstruktur ist durch mittelständische Betriebe vor allen in den Branchen der Holz-, Metall-, Elektro- und Kunststoffindustrie geprägt. Die Stadt Rüthen weist einen negativen Pendlersaldo bei rd. 1.700 Einpendlern und knapp 3.400 Auspendlern auf.³

2.2 Einzelhandelsstandort Rüthen

Die Stadt Rüthen weist aktuell 30 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 8.750 m² Verkaufsfläche auf. Auf das Nahversorgungsangebot (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen 16 Betriebe mit ca. 3.300 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind in Rüthen zwei Apotheke, drei Optiker / Hörgeräteakustiker, das Bekleidungsgeschäft Cruse, ein Raumausstatter, ein Elektrogeschäft, ein Verkauf von Designprodukten sowie der Nonfood-Discounter CenterShop (ca. 1.560 m² Verkaufsfläche) und in Menzel ein

¹ Vgl. IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden bzw. in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

² Vgl. Stadt Rüthen, Präsentation zur Bürgerversammlung zum Baugebiet „Rüthen-Nord“ vom 18.11.2020 (31. Änderung des Flächennutzungsplanes)

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, Stand 30.06.2019

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Möbelhaus, im Gewerbegebiet Rüthen-Lindental ein Raiffeisenmarkt, in Ostereiden ein Blumenhandel / Gärtnerei und in Hemmern ein Verkauf von Motorradzubehör vorhanden.

Das Nahversorgungsangebot des Grundzentrums bezieht sich ebenfalls vor allem auf den Ortskern Rüthen. Hier sind am Verbundstandort Lippstädter Straße die Lebensmittelmärkte Edeka (inkl. Bäckerei, Kiosk / Postshop ca. 1.256 m² Verkaufsfläche) und Aldi (ca. 742 m² Verkaufsfläche) sowie am Standort Mildestraße der Lebensmittelmarkt Netto (inkl. Bäckerei ca. 726 m² Verkaufsfläche) ansässig. In zentraler Lage an der Hachtorstraße befinden sich zwei Bäckerei-Filialen. Darüber hinaus sind ein Getränkemarkt (inkl. Frostland ca. 200 m² Verkaufsfläche) an der Lippstädter Straße und die Tankstellen Tankpoint und Raiffeisen (jeweils mit kleinem Shop) ansässig. Im Ortsteil Kallenhardt übernehmen eine Bäckerei und eine Metzgerei ausschnittweise Nahversorgungsfunktionen. In Ostereiden ist eine Tankstelle mit angeschlossenem Getränkeverkauf (Vollgut Bause) vorhanden. Der Ortsteil Westereiden verfügt über einen kleinen Dorfladen.

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in der Stadt Rüthen¹

Ortsteil	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	davon: Umsatz Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €
Rüthen (u. a. Edeka, Aldi, Netto, Ladenhandwerk, Tankstellen, Getränke)	3.030	19,0 ²	17,3 ²
Kallenhardt (Ladenhandwerk)	40	0,6	0,6
Ostereiden (Tankstelle, Getränke)	110	0,3	0,2
Westereiden (Dorfladen)	120	0,3	0,3
Stadt Rüthen gesamt	3.300	20,2	18,4

¹ Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren (ohne Hofläden), inkl. Umsätze mit Nonfood-Sortimenten
² inkl. Sortimentsumsätze von CenterShop für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Stadt Rüthen weist damit eine Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) von ca. 3.300 m² Verkaufsfläche auf, die nach eigener Prognose einen Umsatz von ca. 20,2 Mio. € (davon ca. 18,4 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) erzielen.⁴

Der ansässige Nahversorgungseinzelhandel kann damit eine Flächenleistung von über 6.100 € Umsatz je m² Verkaufsfläche erzielen und zeichnet sich damit durch eine hohe Leistungsfähigkeit aus. Bezogen auf

⁴ Lebensmittel- und Drogeriemärkte weisen ergänzende Nonfood-Sortimente auf (u. a. Schreib- und Haushaltsartikel, Aktionswaren).

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

die städtische Einwohnerzahl erreicht die Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte mit ca. 0,25 m² je Einwohner lediglich einen Ausstattungsindex, der deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von ca. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.⁵

Für die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto bestehen Planungen, die Verkaufsflächen zu erweitern und die Betriebe marktgerecht neuaufzustellen. So ist die Erweiterung des Netto-Marktes um ca. 470 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, des Edeka-Marktes (inkl. Konzessionäre) um rd. 200 m² auf ca. 1.460 m² Verkaufsfläche und des benachbarten Aldi-Marktes um ca. 180 m² auf ca. 920 m² Verkaufsfläche vorgesehen.⁶ Nach Umsetzung dieser Planvorhaben sind im Bereich der Lebensmittelmärkte eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,33 m² je Einwohner und damit weiterhin ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz zu erwarten.

2.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der historische Stadtkern befindet sich innerhalb der alten Stadtbefestigung, von der noch das Hachtor und der Hexenturm vorhanden sind. Heute wird der historische Stadtkern durch den Straßenverlauf des Grabenweges/ der Bahnhofstraße (L 741) begrenzt. Die Siedlungsentwicklung hat sich seit der Industrialisierung in die nördlichen und östlich angrenzenden Bereiche erstreckt. Im Stadtkern sind historisch gewachsene Grundstücks- und Gebäudestrukturen mit schmalen und tiefen Parzellen prägend, während in den ergänzenden Siedlungsbereichen überwiegend durch Bebauungsplanung vorgegebene Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung stehen.

Der Geschäftsbereich umfasst im Wesentlichen die verdichtete Bebauung der Stadtmitte, hier befinden sich die wichtigsten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen der Innenstadt. Dazu zählen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gaststätten, öffentliche und soziale Einrichtungen entlang der Hachtorstraße und der Hochstraße. Den städtebaulichen Kristallisationspunkt bilden das Rathaus, die Kirche St. Nikolaus und das durch bürgerschaftliches Engagement getragene Haus Buuck (denkmalgeschütztes Mehrgenerationenhaus). Für das im Rathaus-Umfeld gelegene, seit Jahren leerstehende Ladenlokal eines ehemaligen Lebensmittelbetriebes konnte – trotz intensiver Bemühungen der Stadt Rüthen – keine Nachnutzung gefunden werden.⁷ Es handelt sich um den größten innerstädtischen Leerstand; darüber hinaus sind noch mehrere kleinere Ladenlokale ungenutzt.

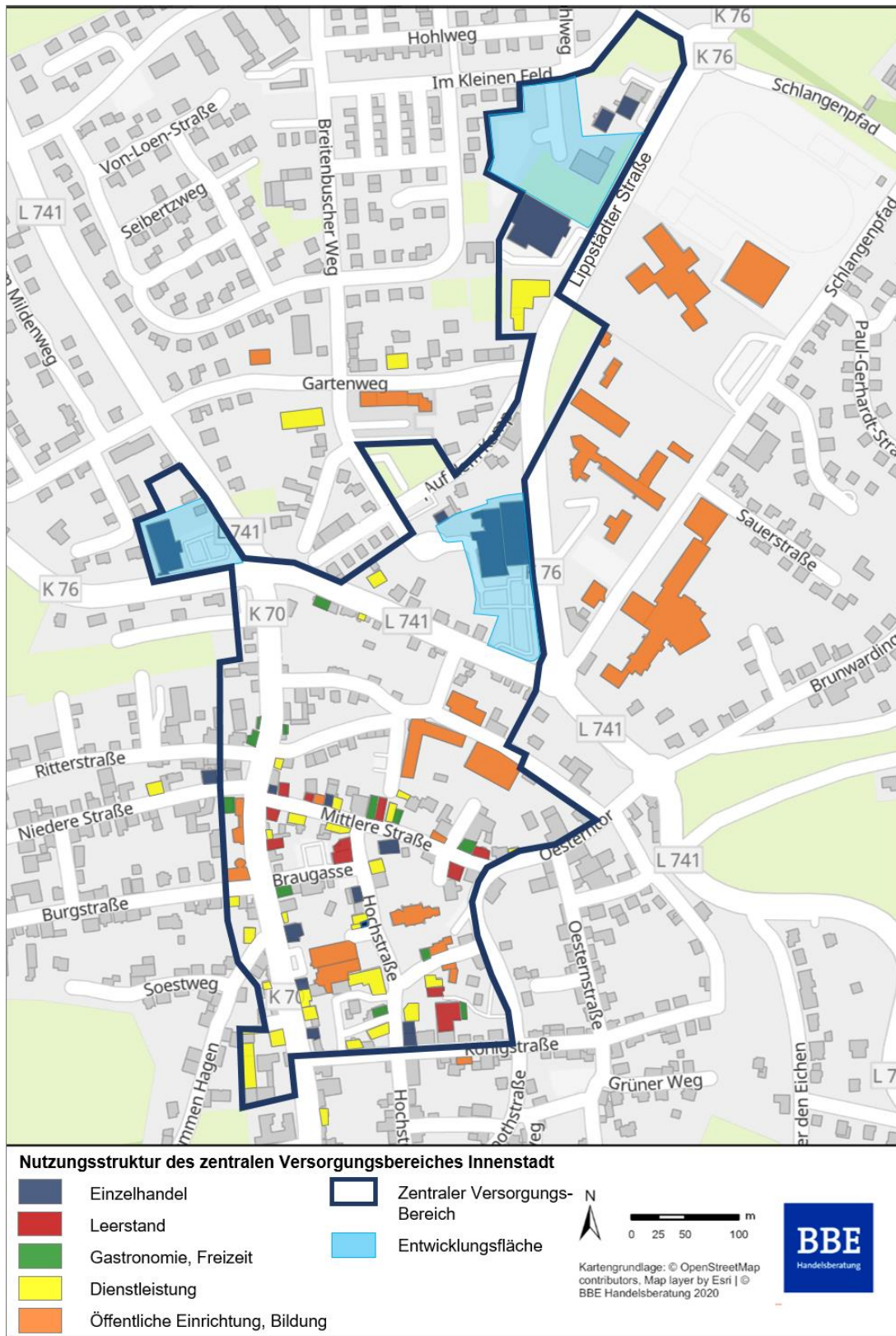
⁵ Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2020; inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente, ohne Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Ladenhandwerk

⁶ Darüber hinaus bestehen Überlegungen, durch Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücken nördlich an den Netto-Standort angrenzend einen weiteren Fachmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche, bevorzugt einen Drogeriemarkt, anzusiedeln. Die Grundstücksverfügbarkeit ist jedoch noch nicht geklärt.

⁷ Aktuell wird angestrebt, den ehemaligen Einzelhandelsstandort durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Karte 2: Nutzungsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Rüthen



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Die Stadthalle und eine Schule nehmen einen Standort in der nördlichen Stadtmitte ein. An der Nordflanke der Altstadt bestehen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und große Wohnbauflächen. Die hier ansässigen Lebensmittelmärkte bilden zusammen mit den Einzelhandelsbetrieben im südlich angrenzenden historischen Stadtkern ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Versorgungszentrum. Die Verbundwirkung wird auch dadurch intensiviert, dass sich am nördlichen Altstadtrand größere Besucherparkplätze befinden (Hachtor, Gymnasium), die auch von Kunden der innerhalb der Altstadt gelegenen Betriebe genutzt werden.

Wichtige Bildungseinrichtungen finden sich mit dem Friedrich-Spee-Gymnasium und der Sekundarschule Rüthen im nordöstlichen Bereich der Kernstadt entlang der Lippstädter Straße.

Mit dem Nonfood-Discounter Centershop und einem Getränkemarkt sind hier auch ergänzende, größere Einzelhandelsangebote vorhanden, die eine gesamtstädtische Ausstrahlungskraft entfalten. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte von unterschiedlichen Angeboten der Daseinsvorsorge ist dieser Bereich als wichtiger Ergänzungsbereich der Stadtmitte zu bewerten, der eine Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in einem unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Bereich ermöglicht.

Die vorhandenen baulichen Strukturen bieten geeignete Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung moderner Einzelhandelsbetriebe, die nicht in die dicht bebaute Altstadt integriert werden können. So finden sich nördlich der Centershop-Filiale mindergenutzte Grundstücke, die für die Aufnahme größerer Einzelhandelsformate und zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung in Rüthen geeignet sind.

Mit einer fußläufigen Distanz von ca. 250 Metern zum Standort Edeka / Aldi befindet sich das Areal in einer fußläufigen Verbundlage zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen. Auch ist für diesen Standortbereich aufgrund der Nachbarschaftslage zu den beiden weiterführenden Schulen eine Einbindung in das überörtliche Busliniennetz langfristig gesichert.

Die weitere Wohnbauflächen-Entwicklung wird sich wesentlich auf die nördliche Kernstadt beziehen. Im Baugebiet „Rüthen Nord“ (östlich Breitenbuscher Weg / südlich „Am Papenweg“) sollen auf einer Gesamtfläche von ca. 4,75 ha ca. 40 – 50 Bauplätze entstehen. Damit wird perspektivisch die Bevölkerungsdichte im fußläufigen Nahbereich des Standortes Lippstädter Straße deutlich zunehmen.

Darüber hinaus ermöglicht die Lage an der Lippstädter Straße eine konfliktfreie Erschließung auch für den motorisierten Kundenverkehr.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Altstadt von Rüthen aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung moderner Einzelhandelsbetriebe bereithält. In der unmittelbar nördlich angrenzenden „Neustadt“ sind bereits heute die größten, filialisierten Einzelhandelsbetriebe ansässig, die in die baulichen Strukturen der Altstadt nicht integriert werden können. Gleichzeitig besteht ein starkes Angebotsdefizit im Bereich der Grundversorgung

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

mit nahversorgungsrelevanten Artikeln, das alleine an den bestehenden Einzelhandelsstandorten perspektivisch nicht gedeckt werden kann. Mit dem Ergänzungsbereich der nördlichen Lippstädter Straße kann das vorhandene Geschäftszentrum an einem Standort bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, der in die Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Kernstadt optimal eingebunden ist.

Der zentrale Versorgungsbereich (vgl. Karte 2) als zusammenhängender Geschäftsbereich mit einem differenzierten Nutzungsangebot von öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Handelsangeboten erstreckt sich innerhalb des historischen Stadtkerns entlang der Hachtorstraße und der parallel verlaufenden Hochstraße. In West-Ost-Richtung weist die Mittlere Straße einen differenzierten Besatz auf. Die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt die Königstraße dar. Im Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich über den Grabenweg hinaus und umfasst die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie die handels- und handwerksbezogenen Angebote entlang der Lippstädter Straße. Damit sind alle strukturprägenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Nördlich schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an, östlich der Lippstädter Straße ist die Schulinfrastruktur konzentriert, aber auch das Neubaugebiet "Schlangenpfad" gelegen.

Damit die vorstehend vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches als Grundlage der Bauleitplanung Verwendung finden kann, ist ein entsprechender Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates erforderlich.

3 Marktanalyse

3.1 Relevante regionale Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und einem ergänzenden Fachmarkt mit Sortimentsschwerpunkten bei Bekleidung / Wäsche oder Schuhen / Lederwaren in Rüthen hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich. Hierbei bezieht sich der Untersuchungsraum auf die Stadt Rüthen sowie auf die übergemeindlich ausstrahlenden Wettbewerber in den benachbarten Siedlungsbereichen von Warstein, Anröchte und Büren.

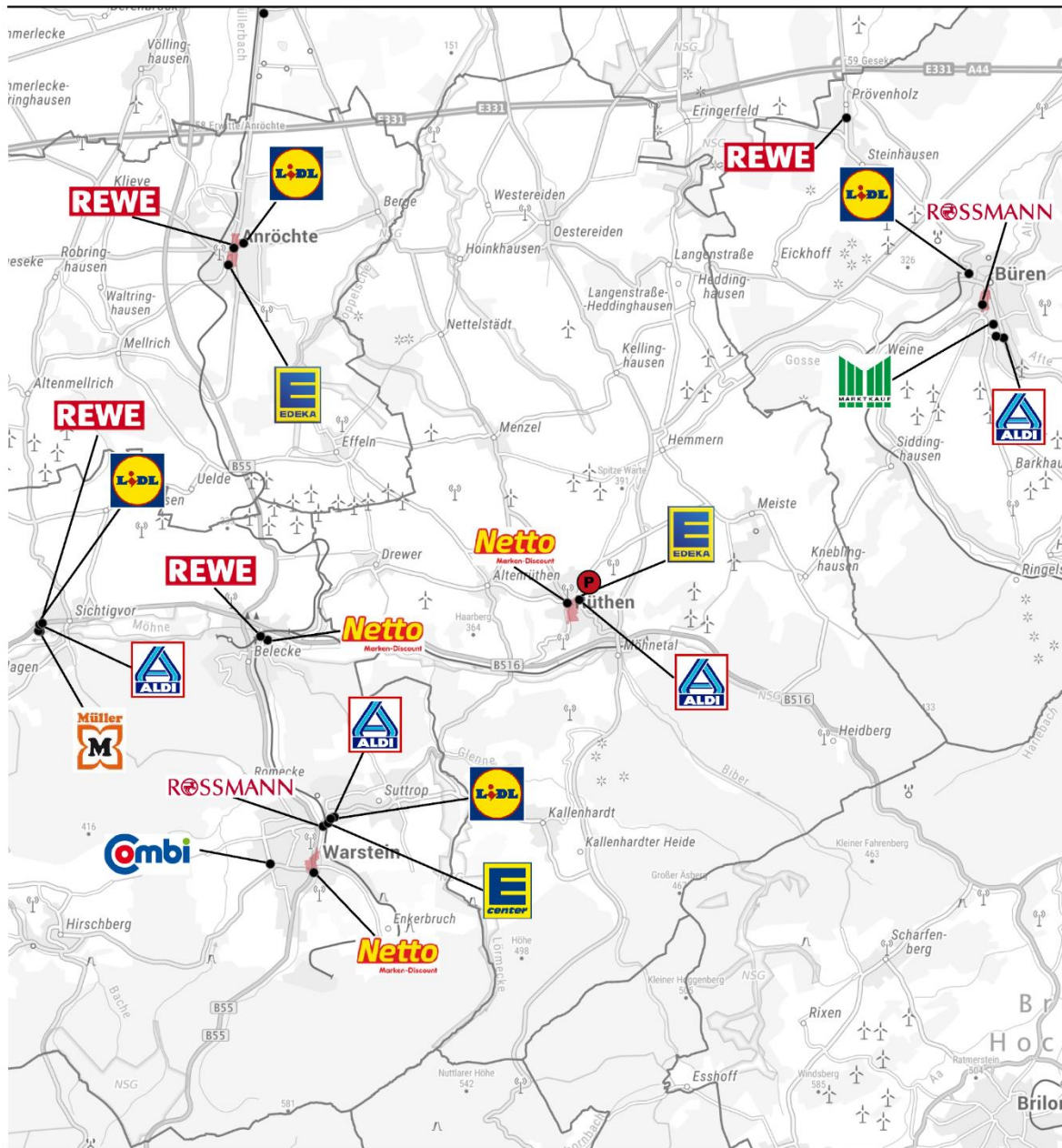
Die relevante Wettbewerbssituation im nahversorgungsbezogenen Einzelhandel wird dabei wesentlich durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter bzw. Drogeriemärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte, Ladenhandwerk, Parfümerien etc.) nur eine untergeordnete Rolle bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes spielt. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser, Getränkemärkte, Drogeriemärkte) die größte Sortimentsüberschneidung mit den das Nahversorgungsangebot in der Stadt Rüthen prägenden Filialisten aufweisen.

Auch für den geplanten Fachmarkt (Bekleidung oder Schuhe) ist zu berücksichtigen, dass dieser preisorientierte Anbieter ebenfalls vor allem mit solchen Bekleidungs- oder Schuhanbietern in Wettbewerb steht, die eine vergleichbare Zielgruppenansprache aufweisen, wohingegen für den spezialisierten Facheinzelhandel mit einem individuellen, höherpreisigen Angebot (u. a. Boutiquen) keine bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Südwesten des Stadtgebietes grenzt die **Stadt Warstein** mit dem Ortsteil Suttrop an. Der Sonderstandort Hüttengelände / Alte Kreisstraße wird durch die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 3.000 m²), Aldi (ca. 1.100 m²) und Lidl (ca. 1.100 m²) sowie den Drogeriemarkt Rossmann (ca. 650 m²) und die Fachmärkte Takko (ca. 600 m²), Deichmann (ca. 550 m²) und Das Futterhaus bestimmt. In der angrenzenden Ortschaft Warstein ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gelegen, der als einzigen Lebensmittelmarkt einen kleineren Netto-Markt in einer südlichen Randlage (ca. 800 m²) aufweist. Im Bereich Bekleidung und Schuhe (inkl. Sport) umfasst das Innenstadtangebot insgesamt 10 Betriebe mit ca. 2.600 m² Verkaufsfläche auf, das wesentlich durch inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Cruse Fashion, Mic Mac Fashion, Store One, Annes Fashion, Raßmus Kinderladen, Ernsting's Family, Werthschulte Schuhe, Scarpe Schuhe) und das Kaufhaus Woolworth bestimmt wird. Im westlichen Siedlungsbereich belegt ein Combi-Markt (ca. 1.600 m²) einen wohnungsnahen Versorgungsstandort (Nahversorgungslage St.-Polerstraße).

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Karte 3: Regionale Wettbewerbssituation (Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Kommunale Grenzen



Kartengrundlage: © BKG 2019.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung 2021

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

In Warstein-Belecke sind dem Ortszentrum (Nebenzentrum) die Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 1.800 m² inkl. separatem Getränkemarkt) an der Bahnhofstraße (Standortverbund mit Kik, Tedi) und Netto am Pietrapola-Platz (ca. 800 m²) zugeordnet. Im Bereich Bekleidung und Schuhe sind darüber hinaus kleine Fachgeschäfte / Boutiquen, sodass sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² ergibt.

Über die B 516 sind auch die im westlichen Stadtgebiet, in der Nahversorgungslage Möhnetal (Sichtigvor/Mülheim) ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe Ihr Kaufpark (ca. 1.300 m²), Aldi (ca. 800 m²), Lidl (ca. 800 m²) sowie der Drogeriemarkt Drogerie Müller (ca. 800 m²) gut erreichbar.

In der **Stadt Büren** stellt das Gewerbegebiet Fürstenberger Straße u. a. mit Marktkauf Hesse (ca. 3.200 m² zzgl. Getränkemarkt ca. 600 m²), Aldi (ca. 850 m²) und Kik (ca. 500 m²) den wichtigsten Wettbewerbsstandort dar. Eine Lidl-Filiale (ca. 900 m²) belegt einen wohnungsnahen Standort an der Bahnhofstraße. In der Innenstadt ist aktuell ein Rossmann Drogeriemarkt (ca. 400 m²), jedoch kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll die Wiederbelegung des ehemaligen innerstädtischen Combi-Marktes erfolgen. Als weiterer strukturprägender Anbieter mit Magnetfunktion für das Zentrum ist der Textildiscounter Takko und der Schuhdiscounter Schuh Okay einzustufen. Darüber hinaus bestehen kleinteilige, inhabergeführten Fachgeschäfte im Bereich Bekleidung und Schuhe (u. a. Mister, Schlüter-Eickel Modehaus, Der Kinderladen, John W shoes, Schuh Schweizer), sodass sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 m² ergibt. Eine ortsteilbezogene Nahversorgung besteht in den Ortschaften Steinhausen (Rewe, ca. 800 m²) und Wewelsburg (Elli-Markt, ca. 600 m²).

In der nördlichen **Gemeinde Anröchte** sind die Nahversorgungsbetriebe Rewe (ca. 2.000 m²) und Lidl (ca. 800 m²) in der Innenstadt von Bedeutung. Das Angebot bei Bekleidung und Schuhen weist neben dem Textilfachmarkt Kik kleinteilige Boutiquen und ein Schuhgeschäft auf (zusammen ca. 800 m²).

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass das Nahversorgungsangebot in der Stadt Rüthen aktuell nur eine ausschnittweise Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherstellen kann, auch das Bekleidungsangebot (inkl. Schuhe als Randsortiment) beschränkt sich auf ein Fachgeschäft. Wesentliche Versorgungsstandorte für die Rüthener Bevölkerung sind vor allem die Lebensmittelmärkte in Warstein. Insbesondere im südlichen Stadtgebiet ist eine starke Ausrichtung auf den Fachmarktstandort Hüttengelände / Alte Kreisstraße zu verzeichnen. Im Westen von Rüthen sind die Nahversorgungsangebote in Belecke und Sichtigvor / Mülheim von Bedeutung, während im Nordosten Büren und im Nordwesten Anröchte ergänzende Grundversorgungsfunktionen übernehmen. Für den Bekleidungs- bzw. Schuheinkauf werden neben den vorgenannten Einkaufsstandorten auch die regional ausstrahlenden größeren Einkaufsstädte Lippstadt und Soest u. a. aufgesucht. Dem Online-Einkauf ist ebenfalls eine hohe Bedeutung beizumessen.⁸

⁸ Nach dem HDE Online-Monitor 2020 flossen vor der Corona-Krise deutschlandweit ca. 30 % der Ausgaben für Fashion & Accessoires in den Onlinehandel.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass Rüthen eine hohe Auspendlerzahl aufweist, das Nahversorgungsangebot für die Flächengemeinde weitgehend auf die Kernstadt konzentriert ist und die Bevölkerung weite Wege zur Erreichung des nächsten Lebensmittelmarktes zurücklegen muss. Eine marktgerechte Neuaufstellung und ggf. Ergänzung des Nahversorgungsangebotes kann dabei zu einer Verringerung der heutigen Kaufkraftabflüsse beitragen. Dabei werden auch zukünftig die umliegenden Angebotsstrukturen - vor allem in Warstein - die Ausstrahlkraft des Geschäftsstandortes Rüthen limitieren.

Tabelle 3: Wettbewerber im Umland

Ortsteil	Lebensmittelmärkte		Drogeriemärkte		Bekleidung		Schuhe	
	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Warstein - ZVB Innenstadt (Netto, Bekleidung-/Schuhe-FG, Woolworth)	800	3,6	-	-	2.250	5,0	350	0,9
Warstein - SO Hüttengelände / Alte Kreisstraße (Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann, Takko, Deichmann)	5.200	27,0	650	4,0	600	1,1	550	1,5
Warstein – NVS St.-Poler-Straße (Combi)	1.600	6,5	-	-	-	-	-	-
Warstein – NZ Belecke (Rewe, Netto, Bekleidung-/Schuhe-FG)	2.600	10,0	-	-	900	1,7	100	0,3
Warstein – NVS Möhnetal (Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, Lidl, Drogerie Müller)	2.900	15,6	800	3,5	-	-	-	-
Büren – ZVB Innenstadt (Rossmann, Takko, Okay, Bekleidung-/Schuhe-FG)	-	-	400	3,0	1.200	2,7	500	1,3
Büren – SO Fürstenberger Straße (Marktkauf, Aldi, Hesse Getränkemarkt, Kik)	4.650	24,2	-	-	500	0,6	-	-
Büren – NVS Bahnhofstraße (Lidl)	900	7,0	-	-	-	-	-	-
Büren – NVS Steinhausen (Rewe)	800	4,0	-	-	-	-	-	-
Büren – NVS Wewelsburg (Elli)	600	2,8	-	-	-	-	-	-
Anröchte – ZVB Innenstadt (Rewe, Lidl, Kik, Bekleidung-/Schuhe-FG)	2.800	14,2	-	-	700	1,3	100	0,3
Hauptwettbewerber gesamt	22.850	114,9	1.850	10,5	6.150	12,4	1.600	4,3

VK: Verkaufsfläche
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

3.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

Das **relevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl in der Stadt mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel / Getränke, Drogeriewaren), gewichtet mit der gemeinde-spezifischen Kaufkraftkennziffer. Für Bekleidung und Schuhe / Lederwaren liegen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei zusammen 651 € p.a.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Rüthen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Rüthen liegt auf Niveau des Bundesdurchschnitt (= 100,0) für die projektrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe / Lederwaren bei 96,8 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0.⁹

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rüthen

Ortsteil	Nahversorgungsrelevante Sortimente			Bekleidung	Schuhe
	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	gesamt		
Kaufkraft in Mio. €					
Rüthen	12,4	1,7	14,1	2,5	0,6
Altenrüthen	1,3	0,2	1,5	0,3	0,1
Drewer	1,7	0,2	1,9	0,3	0,1
Hemmern	0,4	0,1	0,6	0,1	(*)
Hoinkhausen	0,5	0,1	0,6	0,1	(*)
Kallenhardt	4,1	0,6	4,7	0,8	0,2
Kellinghausen	0,2	(*)	0,2	(*)	(*)
Kneblinghausen	0,6	0,1	0,7	0,1	(*)
Langenstraße-Heddinghausen	1,1	0,2	1,3	0,2	0,1
Meiste	0,9	0,1	1,0	0,2	(*)
Menzel	0,9	0,1	1,0	0,2	(*)
Nettelstädt	0,3	(*)	0,3	0,1	(*)
Oestereiden	2,0	0,3	2,3	0,1	0,1
Weickede	0,1	(*)	0,1	(*)	(*)
Westereiden	1,2	0,2	1,4	0,2	0,1
Stadt Rüthen gesamt	27,7	3,9	31,6	5,6	1,3
(*) < 0,1 Mio. €					
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 auf Basis von Einwohnerzahlen der Stadt, IfH-Einzelhandelsausgaben und MBR-Kaufkraftkennziffern (Rundungsdifferenzen möglich)					

⁹ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht in der Stadt Rüthen ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 31,6 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sowie für Bekleidung und Schuhe / Lederwaren von ca. 5,6 Mio. € bzw. 1,3 Mio. € zur Verfügung.

3.3 Kaufkraftbewegungen (Status-Quo)

Die Gegenüberstellung von Angebot (Umsatz des Einzelhandels in Rüthen) und Nachfrage (Kaufkraft der Wohnbevölkerung) lässt für die Nahversorgung in der Stadt Rüthen eine Kaufkraftbindung von aktuell ca. 55 % erkennen. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden beschränkt sich auf ca. 0,9 Mio. €. Trotz der hohen Leistungsfähigkeit der ansässigen Nahversorgungsbetriebe fließt somit ein relativ hoher Anteil nahversorgungsrelevanter Kaufkraft aus der Stadt in die Region ab (ca. 14 Mio. €).

Der Kaufkraftabfluss ist vor allem in den peripheren Ortschaften (Zone 3: Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden: ca. 59 %) hoch. Für die Kernstadt Rüthen (Zone 1) und die angrenzenden Ortsteile (Zone 2: Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel) besteht eine stärkere Einkaufsorientierung auf das städtische Angebot, gleichwohl fließt hier auch ca. 33 % (Kernstadt) bzw. 44 % (angrenzende Ortsteile) der Kaufkraft an andere Einkaufsorte ab.

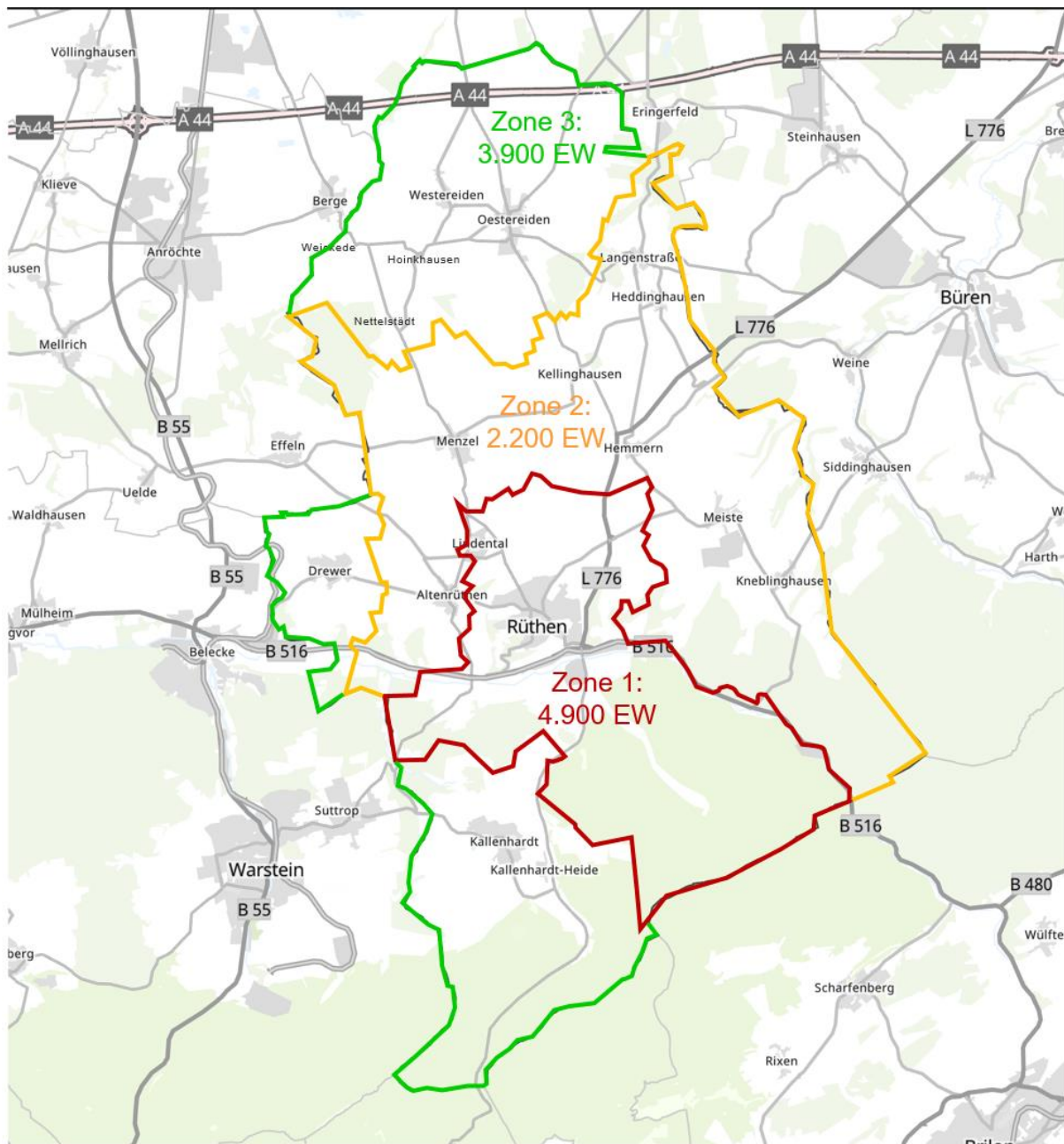
Tabelle 5: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Status-Quo)

Siedlungsbereiche	Kaufkraft ¹ in Mio. €	Bindungs- quote ¹ in %	Kaufkraft bindung ¹ in Mio. €	Kaufkraft- abfluss ¹ in Mio. €
Zone 1: Kernstadt Rüthen	14,1	67	9,4	4,7
Zone 2: angrenzende Ortsteile (Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel)	6,3	56	3,5	2,8
Zone 3: periphere Ortsteile (Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden)	11,2	41	4,6	6,6
Kaufkraftbindung Stadt Rüthen gesamt	31,6	55	17,5	14,1
Umsatz mit auswärtigen Kunden	./.	./.	0,9	./.
Umsatz Stadt Rüthen gesamt	./.	./.	18,4	./.

¹ Stadt Rüthen / nur Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Karte 4: Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

- Zone 1: Kernstadt Rüthen
- Zone 2: angrenzende Ortsteile
- Zone 3: periphere Ortsteile

N
0 0,5 1 2 km

© OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri
| © BBE Handelsberatung 2020

Quelle: BBE-Darstellung 2021

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

3.4 Umsatzpotenzialanalyse für Entwicklungsstufe 1: Marktgerechte Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte

Wie bereits dargelegt, planen die in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die zur Verbesserung der Versorgungssituation beitragen. Dabei sind die geplanten Verkaufsflächen als marktüblich und damit zur Standortsicherung angemessen zu bewerten. Aufgrund der Lage im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung sind bestandssichernde Entwicklungsmaßnahmen auch unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten positiv zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Standort- und Wettbewerbssituation sowie des erreichbaren Marktpotenzials kann unterstellt werden, dass nach der Neuaufstellung der Edeka-Markt (inkl. Konzessionäre) einen Umsatz von ca. 7,5 Mio. € erzielen kann. Bei einer Verkaufsfläche von max. 1.460 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 5.140 € je m² Verkaufsfläche, die deutlich über dem Durchschnittswert des Edeka-Filialnetzes liegt. Auch für den Aldi-Markt kann eine hohe Leistungsfähigkeit prognostiziert werden (ca. 7,3 Mio. € Umsatz, gleichbedeutend ca. 7.940 € je m² Verkaufsfläche). Für den Netto-Markt (inkl. Konzessionär) kann ebenfalls eine Umsatzsteigerung auf ca. 5,0 Mio. € (gleichbedeutend ca. 4.170 € je m² Verkaufsfläche) angenommen werden.¹⁰

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in der Stadt Rüthen nach Realisierung der projektierten Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto¹(Entwicklungsstufe 1)

Ortsteil	Verkaufsfläche	Umsatz	davon: nahversorgungsrelevanter Umsatz
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €
Rüthen (u. a. Edeka, Aldi, Netto, Ladenhandwerk, Tankstellen, Getränke)	3.890	22,4 ²	20,4 ²
Kallenhardt (Ladenhandwerk)	40	0,6	0,6
Ostereiden (Tankstelle, Getränke)	110	0,3	0,3
Westereiden (Dorfladen)	120	0,3	0,3
Stadt Rüthen gesamt	4.160	23,6	21,5

¹ Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren (ohne Hofläden), inkl. Umsätze mit Nonfood-Sortimenten
² inkl. Sortimentsumsätze von CenterShop für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

¹⁰ Im Durchschnitt erzielen die deutschen Supermärkte eine Flächenleistung von ca. 4.500 € je m² Verkaufsfläche (vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2020). Die Edeka-Filialen erreichen auf einer Verkaufsfläche von durchschnittlich ca. 1.258 m² einen Durchschnittsumsatz von ca. 5,6 Mio. €. Für Aldi-Nord liegt der Filialdurchschnitt bei ca. 909 m² Verkaufsfläche und ca. 6,0 Mio. € Umsatz, Netto erreicht 800 m² Verkaufsfläche und ca. 3,4 Mio. € Umsatz je Betrieb (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021).

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Einschließlich des kleinteiligen Nahversorgungsangebotes kann nach der Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte ein Umsatzvolumen von knapp 24 Mio. € erzielt werden, davon entfallen auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ca. 21,6 Mio. €. Der nahversorgungsbezogene Einzelhandel weist dann eine Verkaufsfläche von ca. 4.160 m² auf und kann nach wie vor eine hohe Flächenleistung erzielen (ca. 5.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche).

Aufgrund der auch nach der projektierten Neuaufstellung bestehenden unterschiedlichen Einkaufsorientierung der Rüthener Bevölkerung werden die in der Stadt Rüthen ansässigen Nahversorgungsbetriebe eine Kaufkraftbindung in der Kernstadt (Zone 1) von ca. 76 %, in den angrenzenden zentralen Siedlungsbereichen (Zone 2: Ortsteile Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel) von ca. 62 % und in den peripheren Ortsteilen Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden (Zone 3) von ca. 46 % der vorhandenen Kaufkraft erreichen (vgl. Tabelle 7). Der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden beläuft sich auf ca. 8 % des Einzelhandelsumsatzes.

Tabelle 7: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Entwicklungsstufe 1: Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi, Netto)

Siedlungsbereiche	Kaufkraft ¹	Bindungsquote ¹	Kaufkraftbindung ¹	Kaufkraftabfluss ¹
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €
Zone 1: Kernstadt Rüthen	14,1	76	10,7	3,4
Zone 2: angrenzende Ortsteile (Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel)	6,3	62	3,9	2,4
Zone 3: periphere Ortsteile (Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden)	11,2	46	5,1	6,1
Kaufkraftbindung Stadt Rüthen gesamt	31,6	62	19,7	11,9
Umsatz mit auswärtigen Kunden	./.	./.	1,8	./.
Umsatz Stadt Rüthen gesamt	./.	./.	21,5	./.

¹ Stadt Rüthen / nur Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Die mit der Entwicklungsstufe 1 geplante Erweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto wird zu einer Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes in Rüthen und zu einer höheren Kaufkraftbindung führen. Eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft werden diese weiterhin auf die Versorgung der Rüthener Bevölkerung ausgerichteten Betriebe nicht entfalten, der Kaufkraftzufluss wird allenfalls geringfügig ansteigen.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Die Kaufkraftbindung von ca. 62 % dokumentiert nach wie vor Defizite in der Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung in Rüthen. Dies resultiert vor allem daraus, dass bei einer funktionsfähigen Nahversorgung am Wohnort i. d. R. nur ein geringer Anteil von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft aufgrund von Pendlerverflechtungen und sonstigen persönlichen Präferenzen abfließt. Gerade Artikel des kurzfristigen Bedarfs werden üblicherweise vorwiegend am Wohnort eingekauft, sodass mit einem Kaufkraftabfluss von knapp 12 Mio. € auch nach der Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi, Netto) Versorgungsdefizite aufgezeigt werden. Dies gilt mit der Einschränkung, dass aufgrund der großen Flächenausdehnung der Stadt Rüthen vor allem in den peripheren Ortsteilen nur eine eingeschränkte Einkaufsorientierung auf die Kernstadt initiiert werden kann.

Gleichwohl wird deutlich, dass - trotz einer Erweiterung des vergleichsweise leistungsfähigen Nahversorgungseinzelhandels in der Stadt Rüthen - weiterhin hohe Kaufkraftabflüsse bestehen werden.

4 Marktbewertung eines zusätzlichen Fachmarktzentrum (Entwicklungsstufe 2: Ansiedlung eines Lebensmittel-, Drogerie- und weiteren Fachmarktes)

In der Entwicklungsstufe 2 soll die Ergänzung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotes durch die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriemarktes (ca. 600 m²) auf einem verfügbaren Grundstück an der Lippstädter Straße 23 untersucht werden. Darüber hinaus ist am Standort ein ergänzender Fachmarkt mit ca. 350 m² geplant, der mit zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung oder Schuhe / Lederwaren) belegt werden soll.

Aus der siedlungsstrukturellen Einbindung ergeben sich für den Untersuchungsstandort Potenziale für einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ergänzenden Fachmärkten, die die wohnungsnahe Versorgung für die Stadt Rüthen ergänzen können. Das Projektareal ist als ergänzender Nahversorgungsstandort dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich Rüthen zugeordnet.¹¹

4.1 Umsatzherkunft

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die maximal von diesen Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet (vgl. Tabelle 8). Die so ermittelten Planumsätze sind als Maximalumsätze zu bewerten, die im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse dem Anspruch eines standortbezogenen „Worst-Case-Ansatzes“ entsprechen.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann ein **Lebensmittelsupermarkt** in der Kernstadt Rüthen (Zone 1) und in den angrenzenden Ortsteilen (Zone 2) eine Kaufkraftbindung von max. 22 % bzw. 20 % bei Nahrungs- und Genussmitteln erreichen.¹² Im erweiterten Einzugsgebiet (periphere Ortsteile der Zone 3) ist aufgrund der größeren räumlichen Entfernung und der Überschneidung mit den Versorgungsbereichen anderer Geschäftsstandorte (u. a. Warstein, Büren, Anröchte) eine Kaufkraftbindung von max. 12 % realistisch. Einschließlich der üblichen Drogeriesortimente entspricht dies insgesamt einem Umsatz von voraussichtlich ca. 5,5 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

¹¹ Hierzu ist der politische Beschluss zur Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich (vgl. Kap. 2.3).

¹² Auf die Lebensmittelsupermärkte entfällt bundesweit ein Marktanteil von ca. 41 % (vgl. EHI, Handel aktuell 2020, inkl. große Supermärkte), sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im Rütthener Stadtgebiet eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen Betriebes über einen Marktanteil von 18 % hinaus nicht zu erwarten ist.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und Umsätzen mit einem begrenzten Nonfood-Sortiment beläuft sich die maximale Umsatzerwartung eines zusätzlichen Supermarktes in der Kernstadt Rüthen auf ca. 6,7 Mio. €.

Tabelle 8: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung eines zusätzlichen Lebensmittel- und Drogeriemarktes im Einzugsgebiet

Herkunft/Sortiment	Kaufkraft	Lebensmittelsupermarkt		Drogeriemarkt		Lebensmittel-/ Drogeriemärkte gesamt	
		Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1: Nahrungs- und Genussmittel	12,4	22	2,7	3	0,4	21	3,1
Zone 1: Drogeriewaren	1,7	15	0,3	35	0,6	37	0,9
Zone 2: Nahrungs- und Genussmittel	5,5	20	1,1	2	0,1	18	1,2
Zone 2: Drogeriewaren	0,8	10	0,1	32	0,2	40	0,3
Zone 3: Nahrungs- und Genussmittel	9,9	12	1,2	1	0,1	11	1,3
Zone 3: Drogeriewaren	1,3	8	0,1	29	0,4	34	0,5
Einzugsgebiet gesamt	31,6	17	5,5	6	1,8	23	7,3
Streuumsätze	./.	./.	0,5	./.	0,2	./.	0,7
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	6,0	./.	2,0	./.	8,0
Sonstige Sortimente ¹	./.	./.	0,7	./.	1,1	./.	1,8
Planvorhaben gesamt	./.	./.	6,7	./.	3,1	./.	9,8

¹ Aktionswaren, Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Mit rd. 6,7 Mio. € kann ein Nahversorger in Rüthen demnach eine Umsatzdimension generieren, die auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig darstellbar ist: Exemplarisch mit den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Filialisten Rewe (rd. 4.000 € je m² Verkaufsfläche) und Edeka (rd. 4.450 € je m² Verkaufsfläche)¹³ belegt, ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.500 - 1.700 m².

¹³ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; S. 31

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Für einen Drogeriemarkt können angesichts der geringeren regionalen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern höhere Marktanteile (ca. 35 % der Drogeriekaufkraft in Zone 1, 32 % in Zone 2 sowie ca. 29 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone 2) erzielt werden. Der Maximalumsatz des Drogeriemarktes ist auf ca. 3,1 Mio. € zu prognostizieren, bei einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 5.200 € je m² Verkaufsfläche.¹⁴ Damit erreicht der geplante Drogeriemarkt das Durchschnittsniveau eines Rossmann Drogeriemarktes (ca. 3,1 Mio. €) und unterschreitet jedoch den Durchschnittsumsatz des dm-Filialnetzes (ca. 4,2 Mio. €) um ca. 20 %.¹⁵

Unter Berücksichtigung des erreichbaren Marktpotenzials sind höhere Umsatzleistungen am Standort nicht zu erwarten. Denn mit Marktanteilen von ca. 29 - 35 % der Drogeriekaufkraft in der Stadt Rüthen liegt der Prognose die Annahme einer sehr hohen Kaufkraftbindung zugrunde.¹⁶ Damit ist auch ablesbar, dass in der Stadt Rüthen nur ein Drogeriemarkt wirtschaftlich tragfähig ist.

Für einen **Bekleidungsdiscounter** können angesichts der geringen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern in der Stadt Rüthen¹⁷ hohe Marktanteile (10 - 12 % der Bekleidungskaufkraft in Zone 1 und 2) unterstellt werden. Unter Berücksichtigung einer geringen Einkaufsorientierung aus Zone 3 und von Streuumsätzen (Umsätze mit auswärtigen Kunden) ist der Maximalumsatz eines Bekleidungsdiscounters auf ca. 0,6 Mio. € zu prognostizieren (vgl. Tabelle 9). Damit kann das Vorhaben in Rüthen das Durchschnittsniveau der deutschen Bekleidungsfachmärkte (u. a. Kik, Takko, Ernesting's Family) von ca. 0,6 - 0,7 Mio. € je Filiale erreichen.¹⁸

Im Sortiment **Schuhe / Lederwaren** ist in der Stadt Rüthen kein eigenes Angebot vorhanden, sodass durch einen spezialisierten Schuhfachmarkt eine Kaufkraftbindung von ca. 20 - 35 % in der Stadt Rüthen erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen ist ein Gesamtumsatz von max. 0,4 Mio. € zu prognostizieren. Gemessen an dem Durchschnittsumsatz vergleichbarer Anbieter ist damit eine rentable Betriebsführung zu unterstellen.¹⁹

¹⁴ Auch ein moderner Drogeriemarkt mit einer geringeren Verkaufsfläche von ca. 500 – 600 m² kann die prognostizierte Umsatzleistung (und damit eine höhere Flächenproduktivität) erreichen, da sich das Warenangebot und damit die Ausstrahlungskraft und die Versorgungsbedeutung nicht wesentlich unterscheiden werden.

¹⁵ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; S. 33

¹⁶ Zum Vergleich: Drogeriemärkte realisieren zurzeit am Gesamtmarkt für Drogerieartikel in Deutschland ein Marktanteil von ca. 45 %. Die restliche Kaufkraft wird von branchenfremden Anbietern (Lebensmittelmärkte, Warenhäuser, sonstige Mehrsortiment-Betriebe) gebunden.

¹⁷ Das ansässige Bekleidungsgeschäft (inkl. Schuhe) kann ca. 12 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft binden.

¹⁸ Quelle: Statista, Anzahl der Filialen der umsatzstärksten Unternehmen im Textileinzelhandel in Deutschland im Jahr 2020 und Umsatz der führenden Unternehmen im Bekleidungseinzelhandel in Deutschland im Jahr 2019, veröffentlicht 08-09/2020

¹⁹ Wettbewerber wie K+K Schuh-Center, ABC Schuh-Center, Shoe4you, Schuhpark (Kienast-Gruppe) erzielen einen Durchschnittsumsatz von ca. 0,4 Mio. € je Filiale, Quelle: Bundesanzeiger/Statista, Bruttoumsatz einer

Tabelle 9: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung eines zusätzlichen Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten

Herkunft	Bekleidungsdiscounter			Schuhmarkt		
	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	2,5	12	0,3	0,6	35	0,2
Zone 2	1,1	10	0,1	0,3	30	0,1
Zone 3	2,0	5	0,1	0,5	20	0,1
Einzugsgebiet gesamt	5,6	9	0,5	1,3	30	0,4
Streuumsätze	./.	./.	0,1	./.	./.	(*)
Fachmarkt gesamt	./.	./.	0,6	./.	./.	0,4

(*) marginal (< 0,1 Mio. €)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Zunächst ist davon auszugehen, dass mit einer Erweiterung des Nahversorgungsangebotes das Grundzentrum Rüthen in seiner Funktion gestärkt wird, was innerhalb der Stadt mit höheren Bindungsquoten und entsprechenden Umsatzsteigerungen einhergehen wird.

Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation wird sich allerdings kein wesentlich größeres Einzugsgebiet ansprechen lassen. Etwaige Umsatzzuwächse müssen daher vor allem aus einer höheren Kaufkraftbindung innerhalb der Stadt resultieren. Gleichzeitig sind Wettbewerbswirkungen mit den in Rüthen ansässigen Nahversorgungsbetrieben zu erwarten.

4.2 Umsatzumverteilung

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Auswahl der führenden Unternehmen im stationären Schuhfachhandel in Deutschland im Jahr 2019 und Anzahl der Filialen einer Auswahl der führenden Unternehmen im stationären Schuhfachhandel in Deutschland im Jahr 2019, veröffentlicht 09-10/2020

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Ausgehend von der Entwicklungsstufe 1 (erweiterte Lebensmittelmärkte in Rüthen) werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.
- Agglomerationseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Rüthen.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Fachmarktzentrums in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerungen dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, können sich dadurch städtebaulich negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanungen hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Supermarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Den Drogerieabteilungen der ansässigen Lebensmittelmärkte fällt aktuell eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu, da im Untersuchungsraum nur eine geringe Drogeriemarktdichte festzustellen ist. Demgemäß werden sich die Wettbewerbseffekte des projektierten Drogeriemarktes gleichermaßen auf Lebensmittelmärkte und auf Drogeriemärkte im Umfeld beziehen.

Auch für den ergänzenden Fachmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment bedeutet dies, dass als

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Hauptwettbewerber vergleichbare Standorte und Betriebstypen anzusehen sind. Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Nachbarstädte mit einem entsprechenden Fachmarktangebot beziehen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Planvorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit sowie starke Agglomerationswirkungen erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten entfaltet werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den maximal erzielbaren Marktanteilen am Standort in Kap. 4.1).

Die projektierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung der Kernstadt Rüthen führen. Durch eine Angebotsergänzung in den nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen in der Kernstadt Rüthen zu rechnen. Aktuell übernehmen auch die Lebensmittel- und ergänzenden Fachmärkte an gut erreichbaren Standorten in den Nachbarkommunen (vor allem Warburg-Suttrop, Anröchte, Büren) wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sodass durch das Planvorhaben auch Umlenkungen für diese Betriebe zu erwarten sind.

Aufgrund der großen räumlichen Ausstrahlungskraft des Fachmarktstandortes Hüttengelände / Alte Kreisstraße in Warstein-Suttrop wird der projektierte Lebensmittelmarkt vor allem in Wettbewerb zu den ansässigen Lebensmittelmärkten treten. Die für diese Betriebe zu erwartenden Umsatzeinbußen werden sich auf ca. 1,3 Mio. € belaufen. Die in Warstein-Belecke sowie Mülheim/Sichtigvor ansässigen Lebensmittelmärkte werden ebenfalls von – wenn auch geringeren – Umsatzverlusten betroffen sein (ca. 0,7 Mio. € bzw. 0,4 Mio. €). Darüber hinaus übernehmen die Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Anröchte heute (ergänzende) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet. Demgemäß sind gegenüber diesen Wettbewerbern Umsatzzumverteilungen in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu erwarten.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Gleiches gilt auch für die östliche Nachbarstadt Büren, die aktuell eingeschränkte Ergänzungsfunktionen übernimmt und demgemäß von Umsatzumverteilungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Höhe von ca. 0,4 Mio. € der relevanten Wettbewerbsumsätze betroffen sein wird.

Tabelle 10: Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrums (Lebensmittel- und Drogeriemarkt)

Umverteilung	Derzeit. Wettbewerbsumsatz*	Umsatzumverteilung			in % des derzeit. Umsatz
		Lebensmittelsupermarkt	Drogeriemarkt	Planvorhaben gesamt	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	
Rüthen – ZVB (Edeka, Aldi, Netto, nach Erweiterung)	19,8	2,6	0,7	3,3	17
Warstein - ZVB Innenstadt (Netto)	3,6	(*)	(*)	(*)	(*)
Warstein - SO Hüttengelände / Alte Kreisstraße (Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann)	31,0	1,6	1,3	2,9	9
Warstein – NVS St.-Polder-Straße (Combi)	6,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Warstein – NZ Belecke (Rewe, Netto)	10,0	0,7	(*)	0,7	7
Warstein – NVS Möhnetal (Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, Lidl, Drogerie Müller)	19,1	0,4	0,5	0,9	5
Büren – ZVB Innenstadt (Rossmann)	3,0	(*)	0,2	0,2	7
Büren – SO Fürstenberger Straße (Marktkauf, Aldi, Hesse Getränkemarkt)	24,2	0,4	(*)	0,4	2
Büren – NVS Bahnhofstraße (Lidl)	7,0	(*)	(*)	(*)	(*)
Büren – NVS Steinhausen (Rewe)	4,0	(*)	(*)	(*)	(*)
Büren – NVS Wewelsburg (Elli)	2,8	(*)	(*)	(*)	(*)
Anröchte – ZVB Innenstadt (Rewe, Lidl)	14,2	0,6	0,1	0,7	5
Sonstige Standorte	./.	0,4	0,3	0,7	./.
Wettbewerber gesamt	./.	6,7	3,1	9,8	./.

* nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte (ohne Ladenhandwerk, sonstigen Fachgeschäfte u. a.), inkl. Nonfood-Umsatz
 (*) < 0,1 Mio. €/1 %
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Die Wettbewerbswirkungen des geplanten **Drogeriemarktes** werden sich gleichermaßen auf Drogeriemärkte (vor allem Sonderstandorte Hüttengelände / Alte Kreisstraße und Möhnetal in Warstein, Innenstadt Büren) und auf Lebensmittelmärkte im Umfeld beziehen, die mit ihren Drogeriewarenabteilungen eine ergänzende Versorgungsbedeutung einnehmen (vor allem Innenstadt Rüthen). Die Umsatzverluste belaufen sich je Standort auf ca. 0,1 – 1,3 Mio. €. Darüber hinaus sind auch weiter entfernte Drogeriemarktstandorte von einer diffusen Umsatzumverteilung betroffen, die in erster Linie aus Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Rüthen infolge des dortigen drogeriemarktbezogenen Angebotsdefizits resultieren.

Das Planvorhaben **Lebensmittel- und Drogeriemarkt** in der Kernstadt Rüthen wird **insgesamt** die stärksten Wettbewerbswirkungen gegenüber Wettbewerbern in Rüthen und Warstein-Suttrop entfalten. Für die Lebensmittelmärkte in Rüthen sind Umsatzverluste in Höhe von insgesamt ca. 17 % des Umsatzes (nach Erweiterung der Bestandsmärkte Aldi, Netto und Rewe) zu erwarten. Auch der Sonderstandort Hüttengelände / Alte Kreisstraße in Warstein-Suttrop – mit einem auf Rüthen ausstrahlenden Fachmarktangebot – wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt 9 % des derzeitigen Umsatzes erfahren.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten im Untersuchungsraum liegen bei Umsatzumverteilungen von ca. 5 – 7 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes. Damit können betriebsgefährdende Auswirkungen einzelner Betriebe ebenso ausgeschlossen werden wie die Gefährdung der Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Versorgungsstandorte in den anderen zentralen Versorgungszentren beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die betriebstypengleichen Anbieter (Supermarkt und Drogeriemarkt). Angesichts der Höhe der Umsatzverluste, der räumlichen Entfernung und der eingeschränkten Überschneidungen in den Versorgungsfunktionen sind hier jedoch negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen auszuschließen. Für den Sonderstandort in Warstein-Suttrop ist zudem von Bedeutung, dass es sich nahezu ausschließlich um die Kaufkraftumlenkung von Kaufkraft aus der Stadt Rüthen handelt, die auch nach der Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte aufgrund eines Angebotsdefizits im eigenen Stadtgebiet (Drogeriemarkt/ moderner Supermarkt) nach Warstein abfließt.

Darüber hinaus sind geringe Umsatzumverteilungen für sonstige Versorgungsstandorte zu erwarten, die aktuell aufgrund der Angebotsdefizite in der Stadt Rüthen von Kunden aus dem Untersuchungsgebiet aufgesucht werden.

Für den **ergänzenden Fachmarkt** mit ca. 350 m² Verkaufsfläche beläuft sich die Umsatzerwartung je nach Belegung (Bekleidung alternativ Schuhe) auf einen Umsatz von max. 0,4 – 0,5 Mio. €. Die Wettbewerbswirkungen dieser Betriebe sind nur von untergeordneter Bedeutung, da sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorte verteilen und die Wettbewerber allenfalls marginale Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Für das in Rüthen ansässige Bekleidungsgeschäft mit einem markenorientierten Angebot sind nur begrenzte Zielgruppenüberschneidungen mit dem projektierten Fachmarkt zu erwarten. Daraus

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

resultiert, dass die Wettbewerbswirkungen der Fachmarkansiedlung keine Betriebsgefährdung des innerstädtischen Fachgeschäftes auslösen werden. Vielmehr kann das sich gegenseitig ergänzende Angebot zu einer stärkeren Profilierung des Einkaufsstandortes Rüthen beitragen. Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit den geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkten können angesichts der Verkaufsflächengröße und der Umsatzerwartung für die alternativen Nutzungsarten städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Da in der Stadt Rüthen auch nach der projektierten Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi, Netto) mit einer Kaufkraftbindung von ca. 62 % ein relativ geringer Wert erreicht wird (Entwicklungsstufe 1), kann mit der Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Angebote auch eine Steigerung der möglichen Kaufkraftbindung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation und der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Rüthen ist nach der zu untersuchenden Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes (Entwicklungsstufe 2) eine Kaufkraftbindung von max. 77 % für die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu prognostizieren (+ 15 Prozentpunkte). Dies entspricht einer zusätzlich gebundenen Kaufkraft von rd. 4,5 Mio. €. Auch mit auswärtigen Kunden lässt sich eine – wenn auch begrenzte – Umsatzsteigerung um ca. 0,4 Mio. € prognostizieren.

Tabelle 11: Kaufkraftbewegungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot der Stadt Rüthen (Entwicklungsstufe 2: Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte und Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes)

Siedlungsbereiche	Kaufkraft ¹	Bindungsquote ¹	Kaufkraftbindung ¹	Kaufkraftabfluss ¹
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €
Zone 1: Kernstadt Rüthen	14,1	93	13,1	1,0
Zone 2: angrenzende Ortsteile (Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel)	6,3	79	5,0	1,3
Zone 3: periphere Ortsteile (Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden)	11,2	54	6,1	5,1
Kaufkraftbindung Stadt Rüthen gesamt	31,6	77	24,2	7,4
Umsatz mit auswärtigen Kunden	./.	./.	2,2	./.
Umsatz Stadt Rüthen gesamt	./.	./.	26,4	./.

¹ Stadt Rüthen / nur Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

In der Summe beläuft sich das maximal in der Stadt Rüthen zu erzielende Umsatzpotenzial bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf rd. 26,4 Mio. € (vgl. Tabelle 11), sodass sich gegenüber der derzeitigen Angebotssituation ein maximaler Mehrumsatz von rd. 4,9 Mio. € ergibt. Damit wird gleichzeitig deutlich, dass die Ansiedlung der zusätzlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine Umsatzumverteilung

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

bei den ansässigen (und bereits erweiterten) Nahversorgungsanbietern von ca. 3,1 Mio. € bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auslösen wird.

Mit der Entwicklungsstufe 2 gehen damit ein Zentralitätsgewinn für die Stadt Rüthen und gleichzeitig eine Binnenumverteilung für die Bestandsmärkte einher.

4.3 Bewertung der derzeitigen und zukünftigen Angebotssituation

Die vorab dargelegte Auseinandersetzung mit der maximalen Steigerung des Umsatzpotenzials dient als Grundlage für die Beurteilung, inwiefern zukünftig die bereits vorhandenen und die zusätzlich geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte dauerhaft rentabel betrieben werden können.

Mit Realisierung aller bekannten Planvorhaben wird sich das nahversorgungsrelevante Angebot in der Stadt Rüthen um rd. 3.050 m² Verkaufsfläche erhöhen und dann bei rd. 6.350 m² liegen. Wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt, wird sich der maximal zu erzielende Umsatz - unter Berücksichtigung der marktüblichen Nonfood-Sortimente - von aktuell rd. 20,1 Mio. € auf maximal 30,1 Mio. € steigern lassen (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenproduktivitäten in der Stadt Rüthen

Entwicklungsstufe	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹	Ø Flächenproduktivität
	in m ²	in Mio. €	in € je m ²
Status-Quo Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Nahversorgungseinzelhandel	3.300	20,1	6.100
Erweiterung Edeka, Aldi, Netto	+ 860	+ 3,5	./.
Entwicklungsstufe 1 Bestand zzgl. Erweiterungsvorhaben	4.160	23,6	5.700
Ansiedlung Lebensmittel- und Drogeriemarkt	+ 2.200	+ 6,5	./.
Entwicklungsstufe 2: Bestand zzgl. Erweiterungs- und Bestandsvorhaben	6.360	30,1	4.700
davon: Lebensmittelmärkte	5.180	23,4	4.500
Drogeriemarkt	600	3,1	5.200
Ladenhandwerk/ Getränkemarkt	580	3,6	6.200

¹ inkl. Nonfood-Sortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte, jedoch ohne Nonfood-Fachgeschäfte/-Fachmärkte
Quelle: BBE-Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist die Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche). Demnach beläuft sich aktuell die durchschnittliche Flächenproduktivität der Nahversorgungsbetriebe in der Stadt Rüthen auf rd. 6.100 € je m² Verkaufsfläche und erreicht damit vor allem aufgrund der relativ geringen Ausstattung ein sehr hohes Niveau.

Mit Realisierung der geplanten zusätzlichen Nahversorgungsbetriebe wird die Verkaufsfläche deutlich ansteigen und die Flächenleistung tendenziell auf max. 4.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche zurückgehen. Rund 80 % der zukünftigen Verkaufsfläche wird auf den Betriebstyp der Lebensmittelmärkte entfallen (ca. 5.200 m² Verkaufsfläche, ca. 23,4 Mio. € Umsatz). Der geplante Drogeriemarkt wird ca. 600 m² Verkaufsfläche belegen (ca. 10 %) und einen Umsatz von ca. 3,1 Mio. € erzielen. Für die sonstigen nahversorgungsrelevanten Anbieter (vor allem Bäckereien, Metzgerei, Getränkehandel, Tankstellenshops) ist eine Verkaufsfläche von ca. 580 m² und ein Umsatzvolumen von ca. 3,6 Mio. € anzusetzen.

Zur Einordnung dieser Verhältniszahlen werden im Folgenden die Flächenproduktivitäten filialisierter Lebensmittel- und Drogerieeinzelhändler dargestellt. Abgestellt wird hierbei auf die im aktuellen „Retail Real Estate Report Germany 2020/2021“ der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe publizierten Leistungskennziffern.

Tabelle 13: Durchschnittliche Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmitteleinzelhändler

Vertriebsschiene	Flächenproduktivität (brutto)	Verkaufsfläche je Filiale
	in €/ m ² Verkaufsfläche	in m ²
Edeka/ E-aktiv/ E-neukauf	4.450	1.260
Rewe (inkl. Kaufpark)	3.970	1.510
Aldi Nord	6.620	900
Lidl	7.420	910
Netto	4.280	800
Penny	5.170	730
Norma	3.530	740
dm	6.730	630
Rossmann	5.230	590

Quelle: Hahn Real Estate Report 2020/2021; S. 31/43

Nach der vorgenannten Umsatzprognose können die in der Stadt ansässigen und geplanten Lebensmittelmärkte Umsätze erreichen, die zumindest dem Durchschnittsniveau der jeweiligen Vertriebsschiene

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

entsprechen. Die Realisierung eines weiteren Lebensmittelsupermarktes wird insbesondere für den benachbarten Anbieter desselben Betriebstyps zu Wettbewerbswirkungen und Umsatzverlusten führen. Vor dem Hintergrund des erreichbaren Kaufkraftpotenzials in der Stadt Rüthen kann jedoch auch der Edeka-Markt nach Realisierung eines weiteren Supermarktes einen Umsatz erzielen, der angesichts der Vergleichszahlen auch weiterhin die betriebliche Rentabilität ermöglicht.

Die nach Hinzutreten der zusätzlich geplanten Nahversorgungsangebote zu erreichende Flächenleistung von rd. 4.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche ist vor dem Hintergrund der oben genannten Flächenproduktivitäten nach wie vor als relativ hoch zu bewerten. Ausgehend von einer derzeitig erwirtschafteten Flächenproduktivität von rd. 6.100 € Umsatz je m² Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 12) wird diese mit Realisierung der Planvorhaben jedoch knapp 25 % sinken.

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch den projektierten Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb der Stadt Rüthen die Versorgungsqualität verbessert werden kann, sodass höhere Kaufkraftbindungsquoten mit entsprechenden Umsatzsteigerungen erreicht werden können. Gleichzeitig kann aufgezeigt werden, dass mit Realisierung der zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Angebote die durchschnittliche Flächenproduktivität zwar absinken wird, jedoch ein Niveau halten kann, das sowohl das nachhaltige Betreiben der bereits vorhandenen Anbieter als auch der in der Kernstadt geplanten Nahversorgungsentwicklungen möglich sein werden.

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines ergänzenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten können in Rüthen neue Betriebstypen angesiedelt werden, die eine bedarfsgerechte Ergänzung für die Versorgung der Rüthener Bevölkerung darstellen, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

5 Fazit der Markt- und Umsatzpotenzialbetrachtung

Die Stadt Rüthen weist eine sehr geringe Lebensmittelausstattung auf. Dies schlägt sich in einer hohen Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe und einem starken Kaufkraftabfluss von ca. 14,1 Mio. € (nur nahversorgungsrelevante Sortimente) nieder.

Der Kernstadt kommt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auch für die Lebensmittel- und Drogeriartikelversorgung zu. Dies resultiert vor allem daraus, dass in den Ortsteilen nur teilweise eine durch Ladenhandwerksbetriebe gesicherte, ausschnittsweise wohnungsnah Versorgung gegeben ist, sodass nur ein Teil der örtlichen Nahversorgungskaufkraft gebunden werden kann. Gleichzeitig zeigt sich durch die große räumliche Ausdehnung der Flächengemeinde, dass die Bevölkerung vor allem der peripheren Ortsteile auch auf die Nachbarkommunen ausgerichtet ist.

Im Fall der Erweiterung der in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Netto (Entwicklungsstufe 1) um ca. 850 m² auf zusammen ca. 3.570 m² Verkaufsfläche ist eine Umsatzsteigerung um ca. 3,4 Mio. € (davon 3,1 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) zu prognostizieren. Bezogen auf die Einwohner der Stadt Rüthen kann nach der Erweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,33 m² je Einwohner erreicht werden - ein Wert, der deutlich unter dem Durchschnittswert von ca. 0,44 m² je Einwohner in Deutschland liegt.

Der starke Kaufkraftabfluss von knapp 12 Mio. € bei den nahversorgungsrelevanten Sortimente dokumentiert ebenfalls das weiterhin bestehende Angebotsdefizit im Nahversorgungsangebot in der Stadt Rüthen.

Im Falle einer Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes mit zusammen ca. 2.200 m² Verkaufsfläche kann eine Steigerung der Kaufkraftbindung um ca. 6,5 Mio. € (davon 4,9 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) prognostiziert werden. Die Verkaufsflächenausstattung der Lebensmittelmärkte wird nach Realisierung aller Planvorhaben bei ca. 0,47 m² je Einwohner - und damit leicht über dem deutschen Durchschnittsniveau - liegen.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des ansässigen Nahversorgungseinzelhandels in Rüthen wird durch die Angebotsergänzung (Supermarkt und Drogeriemarkt) nicht tangiert, da die ansässigen Lebensmittelmärkte weiterhin Umsätze generieren können, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der erweiterten Verkaufsflächen sicherstellen kann.

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist in der Stadt Rüthen nur ein Drogeriemarkt wirtschaftlich tragfähig, sodass mit der Standortentscheidung für den Drogeriemarkt an der Lippstädter Straße andere Entwicklungsmaßnahmen (z. B. im Netto-Standortumfeld) nicht mehr realisierbar erscheinen.

Der ergänzende Fachmarkt stellt eine Angebotsabrundung da und dient vor dem Hintergrund des geringen zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes der Stad Rüthen einer Verbesserung der Versorgung.

6 Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfrahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch das geplante Fachmarktzentrum zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁰ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhaben solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Rüthen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Rüthen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die geplanten Lebensmittel- und ergänzenden Fachmärkte ermöglichen eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen und damit der Versorgungsqualität für die Bevölkerung in der Stadt Rüthen.

²⁰ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

- Der projektierte Fachmarktstandort ist als Entwicklungsfläche dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rüthen zugeordnet. Die Altstadt ist bedingt durch die historisch gewachsenen kleinteiligen Stadtstrukturen – alleine – nicht geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Rüthen sicherzustellen. Auch die unmittelbar an den ehemaligen Mauerring angrenzenden Siedlungsbereiche weisen aufgrund der hohen Nutzungsdichte keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen bedarfsgerechten Ausbau der Versorgungsstruktur auf, sodass die Entwicklungsfläche an der Lippstädter Straße zusätzlich zu den projektierten Neuaufstellungen der ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Netto eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen sicherstellt.
- Die Wettbewerbswirkungen der geplanten zusätzlichen Nahversorger werden sich auf die Lebensmittelmärkte der Stadt Rüthen sowie auf die nächstgelegenen Wettbewerber in den Nachbarkommunen beziehen, die aktuell von dem hohen Kaufkraftabfluss aus der Stadt Rüthen profitieren. Trotz der Höhe der prognostizierten Umverteilung kann ausgeschlossen werden, dass die Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten gefährdet werden, da die Wettbewerber weiterhin so hohe Umsatzleistungen generieren werden, dass die Tragfähigkeit gesichert ist. Dies gilt auch für die Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich der Rüthener Innenstadt (vgl. vorangehendes Kap. 4.3).
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Rüthen wird nur dann beeinträchtigt werden, wenn geeignete Potenzialflächen zur Ansiedlung der geplanten Lebensmittel- und Fachmärkte bestehen. Die städtebauliche Analyse zeigt, dass aufgrund der hohen Nutzungsdichte keine anderen geeigneten Entwicklungsflächen innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches bestehen. Einzig für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes bestehen Überlegungen, durch Zusammenlegung von Nachbargrundstücken des ansässigen Netto-Marktes eine in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs befindliche Entwicklungsfläche zu schaffen. Es ist jedoch aktuell nicht einschätzbar, ob diese Potenzialfläche in einem überschaubaren Planungszeitraum zur Verfügung stehen kann.

Unter städtebaulichen Aspekten sind die alternativen Ansiedlungsstandorten für einen Drogeriemarkt gleichwertig zu bewerten, da beide eine Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich Rüthen und eine vergleichbare Erreichbarkeit für die Rüthener Bevölkerung aufweisen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dabei ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Stadt Rüthen handelt und dass für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

7 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Die anstehenden Bauleitplanung für die Vorhaben haben die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben eines **Fachmarktzentrums an der Lippstädter Straße** ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Untersuchungsstandort ist im Regionalplan Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass das landesplanerische Ziel gewahrt wird.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen 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).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der projektierte Fachmarktstandort befindet sich innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die einzige größere Entwicklungsfläche in der Stadtmitte von Rüthen, die zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums geeignet ist. Dies resultiert daraus, dass die bauliche Struktur im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich von Rüthen weitgehend durch eine verdichtete, kleinteilige Altstadtbebauung geprägt, sodass sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. Die Leerstände befinden sich vorwiegend in kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern. Auch das langjährig ungenutzte Ladenlokal eines ehemaligen Lebensmittelgeschäftes im Rathausumfeld ist nicht geeignet, einen marktgerechten Lebensmittelmarkt unterzubringen. Eine Belegung ist – trotz intensiver Bemühungen der Stadt Rüthen um eine Nachnutzung – aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der Andienung nicht möglich. Aktuell wird angestrebt, den ehemaligen Einzelhandelsstandort durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

Der zentrale Versorgungsbereich ist vollständig durch Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte geprägt. Die wenigen größeren unbebauten Flächen (z. B. Marktplatz) sind auch in Nutzung und übernehmen wesentliche Funktionen für die Innenstadt und stehen vor dem Hintergrund der Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen sowie unter Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild nicht zur Verfügung. Einzig im Umfeld des bestehenden Netto-Standortes könnte durch Zusammenlegung verschiedener Grundstücksflächen eine weitere Entwicklungsfläche innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches Rüthen geschaffen werden, die zur Ansiedlung eines (nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetriebes geeignet erscheint.

Aufgrund des städtebaulich integrierten Standortes weist der Fachmarktstandort mit knapp 5.000 Einwohnern im unmittelbaren Umfeld der Kernstadt einen - für den ländlichen Raum - hohen Nahversorgungsbezug auf und wahrt das Integrationsgebot.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die projektierte Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittel- und Fachmärkte tangiert nicht die bestehenden Nahversorgungsangebote und deren geplante Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung. Die vor-

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

liegende Marktpotenzialbetrachtung zeigt auf, dass - angesichts der geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Rüthen - die Vorhaben gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Rüthener Bevölkerung sicherstellen können.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte zudem nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben auch andernorts keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

Die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel werden von dem Ansiedlungsvorhaben an der Lippstädter Straße gewahrt.

Auch die projektierten **Erweiterungen der ansässigen Lebensmittelmärkte** (Edeka, Aldi und Netto) in zentraler Lage des Geschäftszentrums Rüthen halten die vorgenannten Ziele der Landesplanung ein. Die Neuaufstellungen sind geeignet, eine Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Rüthen zu schaffen, ohne dass es zu Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in anderen Gemeinden kommen wird. Hierbei ist von Bedeutung, dass die ausgelösten Mehrumsätze überwiegend durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung erreicht werden, während die ansässigen Lebensmittelmärkte auch nach der geplanten Erweiterung keine übergemeindliche Ausstrahlung entfalten werden.

8 Fazit

- Am Standort Lippstädter Straße in der Stadt Rüthen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (ca. 1.600 m²), eines Drogeriemarktes (ca. 600 m²) und eines ergänzenden Fachmarktes (ca. 350 m²) mit zentrenrelevanten Sortimenten (alternativ Bekleidung, Schuhe) vorgesehen.
- Der Planstandort ist als städtebaulich integrierter Entwicklungsstandort dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet übernehmen soll.
- Das projektbezogene Naheinzugsgebiet umfasst die Kernstadt Rüthen (Zone 1) und die angrenzenden Ortsteile (Zone 2: Altenrüthen, Hemmern, Kellinghausen, Kneblinghausen, Langenstraße-Heddinghausen, Meiste und Menzel). Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung des Stadtgebietes ist eine hohe Außenorientierung werden die peripheren Ortschaften (Kallenhardt, Drewer, Hoinkhausen, Nettelstädt, Ostereiden, Weickede, Westereiden) der Zone 3 zugeordnet.
- Die projektierten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte werden ca. 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Rüthen erzielen. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet von Rüthen und entfalten nur eine sehr begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft.
- Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden neben den Versorgungsstrukturen in der Kernstadt von Rüthen vor allem die in den Nachbarstädten Warstein, Büren und Anröchte am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Stadt Rüthen aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt, sodass hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Rüthen handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.
- Auch die projektierte Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi und Netto) in der Kernstadt Rüthen werden von dem projektierten Fachmarktzentrum Lippstädter Straße nicht wesentlich tangiert. Dies resultiert daraus, dass das verfügbare Kaufkraftpotenzial gleichermaßen das nachhaltige Betreiben der bereits vorhandenen Anbieter als auch der in der Kernstadt geplanten Nahversorgungsentwicklungen ermöglicht.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Versorgung in der Stadt Rüthen dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation

Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse Rüthen

sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Rüthen ist mit den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar. Es bedarf jedoch eines politischen Beschlusses zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Köln, im März 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth