

Gutachterliche Stellungnahme

zum Bebauungsplan Nr. 33 Xantener Straße vor dem Hintergrund aktualisierter
konzeptioneller Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkon-
zeptes der Stadt Rheinberg

Stellungnahme im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkon-
zeptes der Stadt Rheinberg im Auftrag der Stadt Rheinberg

ENTWURF

**Eva Stubert
Stefan Kruse**

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Mai 2017

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

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

Inhalt

1	Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen	6
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Beschreibung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes	8
3.1.1	Nachfragesituation	11
3.1.2	Angebotsituation	13
4	Einordnung von Vorhaben im Bereich des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017) sowie LEP NRW.....	18
4.1	Kompatibilität von Vorhaben im Bereich des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinberg (Fortschreibung 2017)	18
4.2	Landesplanerische Vorgaben des LEP NRW	22
5	Schlussfolgerung / Empfehlungen	24
6	Verzeichnisse	28

1 Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen

Im Jahr 2006 ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinberg durch den Rat der Stadt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dient es der Stadt Rheinberg als Entscheidungs- und Argumentationshilfe sowie als sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuelle Bebauungsplanverfahren und hat sich diesbezüglich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren bereits bewährt.

Aktuell ist die Stadt dabei den Fachmarktstandort Xantener Straße¹ – nordwestlich der Innenstadt – bauplanungsrechtlich zu fassen und hier, im Sinne der überarbeiteten konzeptionellen Aussagen aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, den Einzelhandel zukünftig zu steuern. Für den Lebensmitteldiscounter Aldi am Standort Xantener Straße in Rheinberg bestehen derzeit Erweiterungsabsichten. Nach Angaben der Stadt soll hier eine Erweiterung von rund 940 m² Verkaufsfläche auf mindestens 1.100 m² Verkaufsfläche stattfinden². Weiterhin ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in dem ehemaligen Netto Markt im Gespräch.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird das Vorhaben (die Erweiterung des Aldi Marktes) im Hinblick auf seine Kompatibilität mit dem neu aufzustellenden, fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinberg definierten Zielen und Ansiedlungsleitsätze (im Entwurf) sowie mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) eingeordnet und bewertet.

Somit umfasst die Untersuchung zwei Bausteine, bei denen folgende Aspekte und Fragestellungen im Mittelpunkt stehen:

- Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens (Aldi Erweiterung) mit den Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinberg (Entwurf 2017) sowie den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Kapitel 6.5, Großflächiger Einzelhandel (veröffentlicht am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW; gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten).
- Planungsrechtliche Empfehlungen für textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 33 (insbesondere im Hinblick auf die seit Ende 2015 leerstehende Verkaufsfläche des ehemaligen Lebensmitteldiscounters Netto) abgeleitet aus den konzeptionellen Bausteinen des fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rheinberg im Entwurf (2017).

¹ In der vorliegenden Untersuchung als Vorhabenstandort bezeichnet

² Laut Angaben der Stadt Rheinberg wäre der Betreiber auch an einer größeren Verkaufsflächenerweiterung interessiert.

2 Methodisches Vorgehen

Zunächst erfolgt eine Beschreibung des Vorhabenstandortes Xantener Straße. Für die bauplanungsrechtlichen Empfehlungen wird er hinsichtlich seiner Versorgungsbedeutung im gesamtstädtischen Kontext eingeordnet. Weiterhin erfolgt eine Darstellung der Angebots- und Nachfrageseite in Rheinberg.

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der eingangs genannten Fragestellungen auf Datengrundlagen aus der flächendeckenden **Einzelhandelserhebung** in der Stadt Rheinberg (soweit möglich unter Einsatz lasergestützter Erfassungsgeräte) im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheinberg durch das Büro Junker + Kruse im Januar 2017.

Die Abbildung der aktuellen Nachfragesituation (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) stützt sich auf sekundärstatistische Daten – u.a. wird auf Werte der **IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2016** in Verbindung mit Einwohnerzahlen der Stadt Rheinberg mit Stand 14.03.2017³ zurückgegriffen.

Die IFH Retail Consultants GmbH veröffentlicht jährlich einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, die das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt oder Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes (Indexwert 100) ermitteln. Liegt die errechnete Kaufkraftkennziffer unter dem Wert 100, so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

³ Quelle: Stadt Rheinberg

3 Beschreibung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes

Lage des Vorhabenstandortes

Die Anbieter im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Xantener Straße liegen im Stadtbezirk Rheinberg ca. 1 km nordwestlich der Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage an den Ausfallstraßen Xantener Straße -von wo aus die Erschließung stattfindet- bzw. Moerser Straße. Das sogenannte Fachmarktzentrum Rheinberg, als Einheit geplant und entstanden, umfasst den Lebensmitteldiscounter Netto (ca. 780 m² Verkaufsfläche⁴), die beiden Fachmärkte Trink und Spare (ca. 730 m² Verkaufsfläche) und Das Futterhaus (ca. 430 m² Verkaufsfläche). Daneben gibt es noch einen kleinen Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Kriemhild Mühle mit ca. 65 m² Verkaufsfläche). Der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 940 m² Verkaufsfläche) liegt nordöstlich des sogenannten Fachmarktzentrum Rheinberg. Durch Zäune gibt es keine Durchlässigkeit von Grundstück zu Grundstück. Gegenüberliegend befindet sich der nicht großflächige Leerstand des ehemaligen Netto Marktes mit ca. 600 m² Verkaufsfläche⁵ (vgl. hierzu auch nachfolgende Karte).

Karte 1: Vorhabenstandort



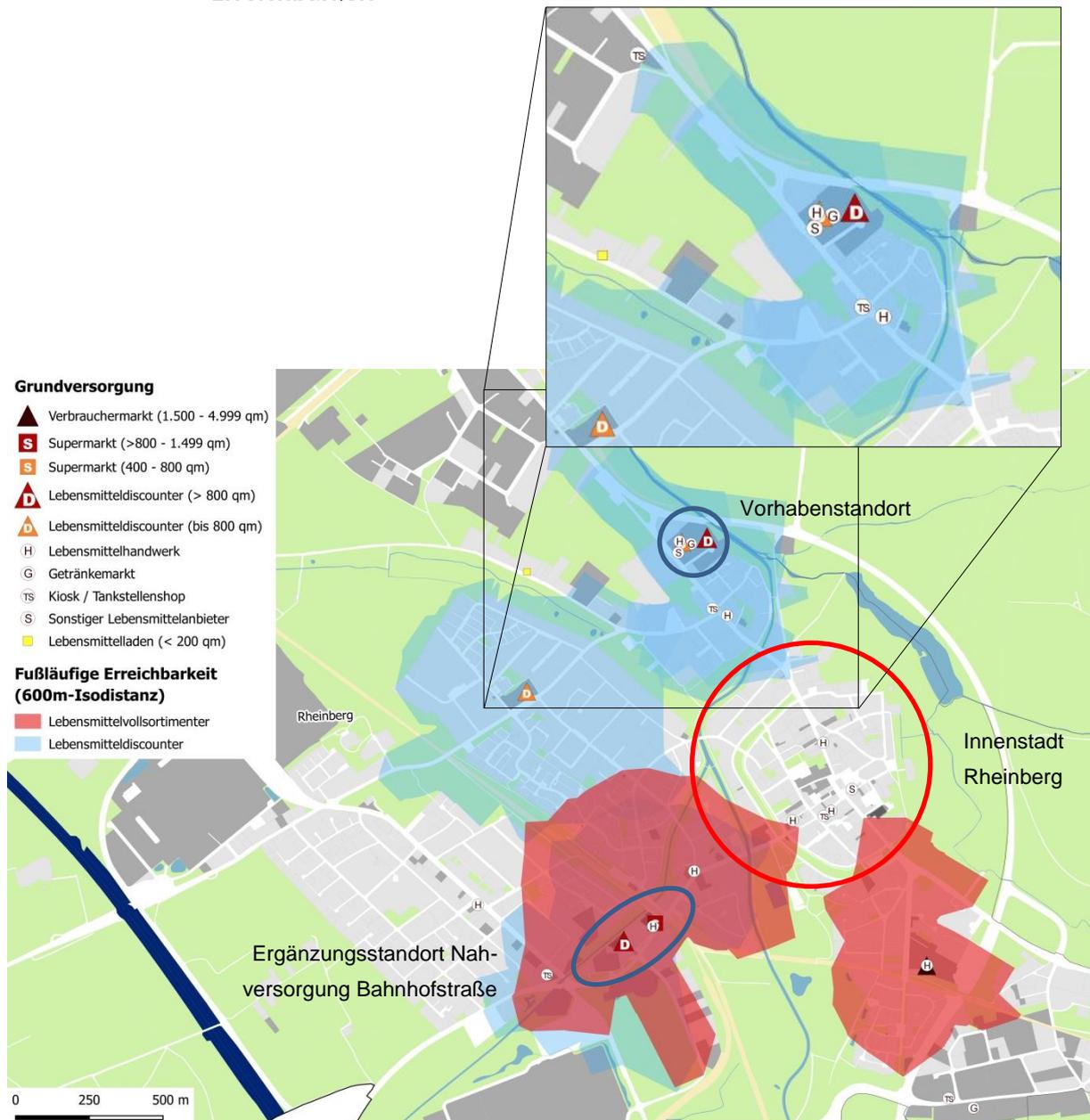
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Erhebung Januar 2017

⁴ Zzgl. Bäckerei mit ca. 25 m² Verkaufsfläche

⁵ Zzgl. Leerstand der ehemaligen Bäckerei mit ca. 40 m² Verkaufsfläche

Die Anbieter befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Zwar schließt sich im Südosten Wohnbebauung an, jedoch ist der Standortbereich nicht komplett von Wohnbebauung umschlossen. Der Siedlungsbereich schließt sich nur von einer Seite an. Die 600-m Isochrone, die den fußläufigen Einzugsbereich darstellt, verdeutlicht, dass sich insbesondere in Richtung Norden und Westen keine Siedlungsflächen anschließen. Die Anbieter am Vorhabenstandort richten sich demnach vornehmlich an Kunden, die den Standort mit dem PKW aufsuchen. Sie erfüllen im Schwerpunkt eine (PKW-orientierte) Grundversorgungsfunktion und keine (fußläufig orientierte) Nahversorgungsfunktion im Stadtbezirk Rheinberg. Das bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes der ansässigen Märkte von außerhalb des Nahbereichs generiert werden muss.

Karte 2: Lage des Vorhabenstandorts im Stadtbezirk Rheinberg und fußläufige Erreichbarkeit



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Erhebung Januar 2017

Der Bereich Xantener Straße wurde im Jahr 2006 konzeptionell eingeordnet mit dem Hinweis eines restriktiven Umgangs im Hinblick auf die Ansiedlung und Erweiterung in nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel.

Hierzu führt das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 konkret aus:

Daneben [...] neben den zentralen Versorgungsbereichen rund solitären Nahversorgungsstandorten... existieren weitere solitäre Einzelhandelsstandorte, die in Teilen zwar auch eine Nahversorgungsfunktion erfüllen, allerdings mehrheitlich autokundenorientiert ausgerichtet sind. Diese meist großflächigen Handelsstandorte in autokundenorientierter Lage stellen in der Regel Konkurrenzstandorte zur Innenstadt und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen dar. Aus diesem Grund soll an diesen Standorten in Zukunft keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stattfinden. Als wesentliche solitäre Versorgungsstandorte in Rheinberg sind zu nennen:

u.a. Xantener Straße, Lebensmitteldiscounter

Bei diesen Märkten handelt es sich um Angebotsformen mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz; es sollten allerdings mit Blick auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die dort klar formulierten räumlichen Aussagen keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen an diesen Standorten stattfinden.

*Insbesondere am Standort **Xantener Straße**, an dem einer der dort ansässigen Lebensmittelbetriebe Erweiterungsinteresse bekundet hat, muss über eine Überplanung des Gebietes nachgedacht werden, da dort noch die BauNVO von 1977 gilt, nach der die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben erst bei 1.500 m² Geschossfläche beginnt. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters sollte allerdings auch bei einer Erweiterung 900 m² nicht überschreiten.*

Schließlich sollten auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel wie solitäre Versorgungsstandorte an der Xantener Straße oder Moerser Straße für weitere einzelhandelsrelevante (insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante) Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden.⁶

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg 2006 wurde die Innenstadt als Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) im Stadtgebiet Rheinberg festgelegt. Die Versorgungsstruktur ergänzende Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentren befinden sich in den Stadtbezirken Borth, Budberg und Orsoy⁷. Im Stadtbezirk Rheinberg bestehen drei weitere Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Dabei handelt es sich zum einen um den Ergänzungsstandort Nahversorgung Bahnhofstraße (ergänzender zentraler Versorgungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt⁸) mit den Anbietern Edeka⁹ und Lidl, welcher mit Bezug zu umliegenden Wohngebieten als städtebaulich integriert einzustufen ist, sowie um den Verbrauchermarkt Rewe Center an der Moerser Straße und den Lebensmitteldiscounter Penny (Annastraße) westlich der Innenstadt (siehe auch Karte 2). Die Anbieter am Vorhabenstandort Xantener Straße und der Anbieter in der Moerser Straße befinden sich in städtebaulich nicht

⁶ Vgl. Hierzu Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinberg Juni 2006 Seiten 92 ff. und 106

⁷ Stand 2006; ebenda

⁸ Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2006 wurde nach einer geeigneten Fläche innerhalb des Stadtbezirks Rheinberg gesucht, an der sich der Lebensmitteleinzelhandel, der aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten sowie fehlender, verfügbarer bzw. geeigneter Flächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansiedeln kann. In der Zwischenzeit verlagerte der letzte Lebensmittelanbieter (Edeka) aus der Innenstadt an den Standort Bahnhofstraße. Seither bildet die Kombination aus Lebensmitteldiscounter (Lidl) und -vollsortimenter (Edeka) einen stabilen Baustein der Nahversorgung für die Gesamtstadt.

⁹ aus der Innenstadt verlagert; 2009 eröffnet

integrierter Lage. Im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Rheinberg (vgl. dazu u.a. Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg 2006, Kapitel 8.2) sollen diese insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht weiterentwickelt werden. Sie besitzen demnach (lediglich) Bestandsschutz.

3.1.1 Nachfragesituation

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau**¹⁰ in Rheinberg liegt mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von **103,05** leicht über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100).

In der **Stadt Rheinberg** leben insgesamt **rund 32.600 Einwohner** (Stand 14.03.2015¹¹). Diese verfügen bei einer **durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.423 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** über ein entsprechendes **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 78,9 Mio. Euro**. Demgegenüber steht ein geschätzter **einzelhandelsrelevanter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 59,8 Mio. Euro**. Der Lebensmitteleinzelhandel in Rheinberg schöpft somit nur **rund 76 %** der lokalen warengruppenspezifischen Kaufkraft ab. Im Hinblick auf ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis (per Saldo Eigenbindung des Kaufkraftpotenzials in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ergibt sich damit ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Kaufkraftpotenzial von rund 20 Mio. Euro.

Im **Stadtbezirk Rheinberg**, in dem der Vorhabenstandort liegt, leben **rund 16.300 Einwohner** (rund 50 % der Bevölkerung der Gesamtstadt Rheinbergs). Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftvolumen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Lebensmittelhandwerk) von **rund 40 Mio. Euro**. Durch den im Stadtbezirk Rheinberg angesiedelten Lebensmitteleinzelhandel wird ein Umsatz von rund 42,6 Mio. Euro generiert. Stellt man Umsatz und Kaufkraft gegenüber, ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von rund 1,08 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Per Saldo fließen dem Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbezirk Rheinberg somit **rund 8 %** aus anderen Stadtbezirken zu. Grundsätzlich ist eine Konzentration des Angebotes und der Kaufkraftbindung auf die Kernstadt positiv zu bewerten, jedoch ist dabei im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen eine Orientierung auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) bzw. insbesondere auch fußläufig erreichbare (städtebaulich integrierte) Lagen zu verfolgen. Diesbezüglich zeichnet sich eine Schiefelage im Stadtbezirk Rheinberg ab. In der Innenstadt existiert kein Lebensmittelangebot in Form eines strukturprägenden, größeren Anbieters (Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter), lediglich das Lebensmittelhandwerk in Form von Bäckereien und Metzgereien ist noch in der Innenstadt vertreten. Nur **2,5 % der Verkaufsfläche** (rund 230 m²) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**. Am **Ergänzungsstandort Bahnhofstraße** - 2006 als zentraler Versorgungsbereich mit ergänzender Funktion zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgewiesen - befinden sich **rund 22 %** (ca. 2.000 m²) der entsprechenden Verkaufsfläche. In **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, dazu gehören neben dem Vorhabenstandort auch der Standort des Rewe Center in der Moerser Straße, sind insgesamt rund 5.800 m² Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt.

¹⁰ vgl. dazu IFH Retail Consultants, Köln, 2016

¹¹ Quelle: Stadt Rheinberg

Dies entspricht einem relativ hohen Anteil von **ca. 64 % am Gesamtbestand** in dieser Warengruppe im Stadtbezirk Rheinberg. Insgesamt werden an diesen städtebaulich nicht integrierten Standorten rund **50 % des Umsatzes** im Stadtbezirk Rheinberg getätigt. In städtebaulich integrierten (Streu-) Lagen ist darüber hinaus ein strukturprägender Markt angesiedelt (Penny, Annastraße).

3.1.2 Angebotssituation

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot in der **Gesamtstadt Rheinberg** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die folgende Tabelle.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Gesamtstadt (gerundete Angaben)

Standorte	Lage	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
<i>Rheinberg insgesamt:</i>		<i>12.600</i>	<i>59,8</i>
<i>davon entfallen auf</i>			
Innenstadt	Zentraler Versorgungsbereich (Abgrenzung 2006), Stadtbezirk Rheinberg	230	1,7
Bahnhofstraße	Zentraler Versorgungsbereich (Abgrenzung 2006), städtebaulich integriert	2.020	14,7
Streulagen	städtebaulich integriert, Gesamtstadt	2.060	12,7
Streulagen	Städtebaulich nicht integriert*, Gesamtstadt	5.830	21,4
Zentraler Bereich Orsoy	Stadtbezirk Orsoy	1.430	1,2
Zentraler Bereich Borth	Stadtbezirk Borth	700	4,7
Zentraler Bereich Budberg	Stadtbezirk Budberg	510	3,5

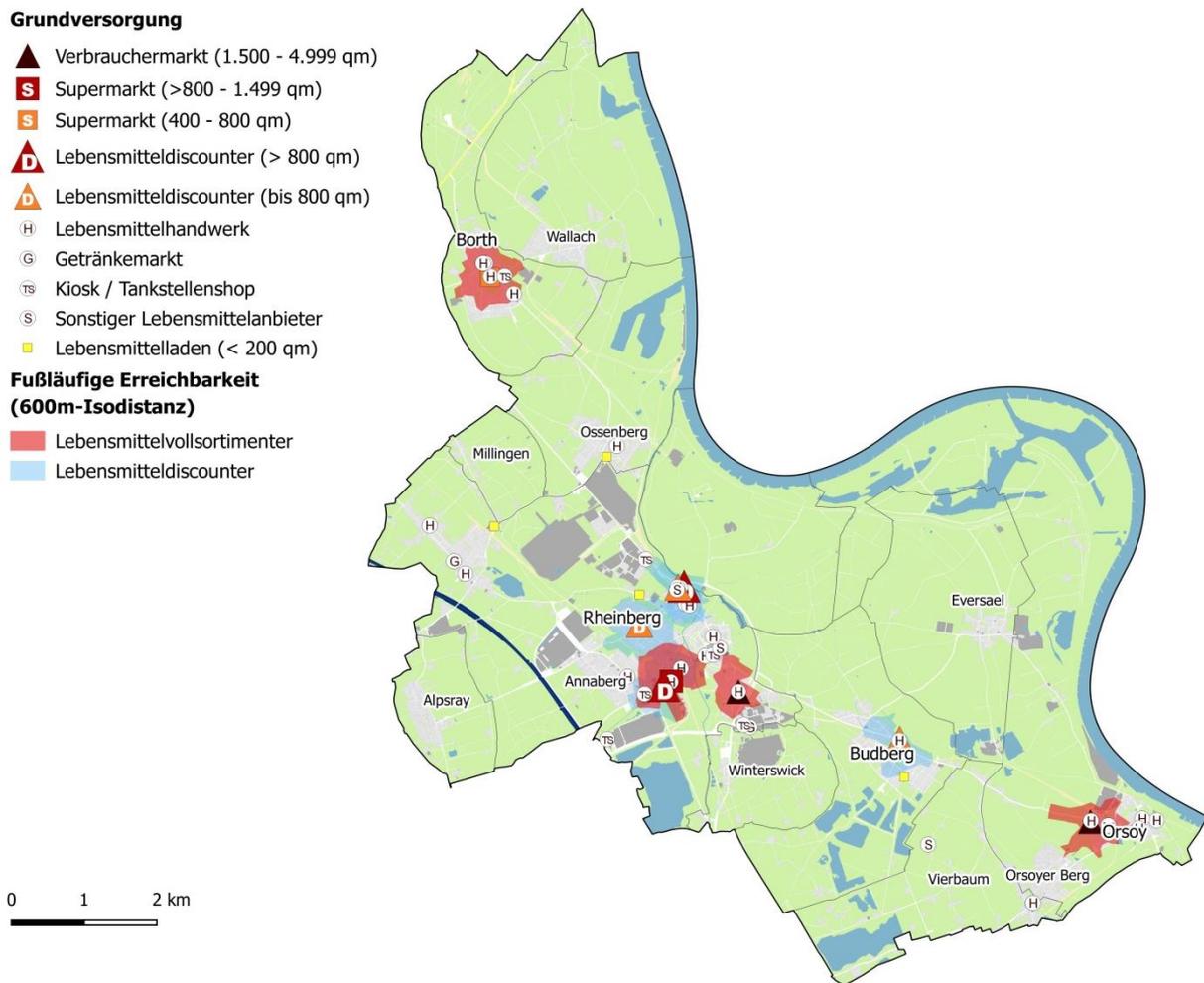
* inkl. Vorhabenstandort

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Insgesamt werden in Rheinberg auf einer Verkaufsfläche von rund 12.600 m² Nahrungs- und Genussmittel angeboten, auf der ein Umsatz von **rund 60 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich damit insgesamt auf **0,38 m² Verkaufsfläche/Einwohner**. Im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,35-0,40 m² Verkaufsfläche/Einwohner) ist dies als Hinweis auf eine durchschnittliche bis gute quantitative Ausstattung zu werten.

Die angelegten 600 m-Isodistanzen (Nahbereich, als Indikator der fußläufigen Erreichbarkeit) der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet decken einen weiten Teil des Siedlungsbereiches ab. Für die Bereiche der Innenstadt und Annaberg im südwestlichen Stadtbezirk Rheinberg lassen sich hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit Nahversorgungslücken erkennen. Die Anbieter am Vorhabenstandort Xantener Straße weisen einen äußerst geringen Bezug zu Wohngebieten auf.

Karte 3: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Rheinberg mit 600 m-Isodistanz



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Erhebung Januar 2017

Tabelle 2: Angebotssituation in der Rheinberger Innenstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundete Werte) in m ²	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche in %
Nahrungs- und Genussmittel	230	1,8
Blumen (Indoor) / Zoo	70	3,8
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	660	31,6
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	320	34,0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.280	7,3
Bekleidung	1.190	65,9
Schuhe / Lederwaren	300	80,8
GPK / Haushaltswaren	270	29,8
Spielwaren / Hobbyartikel	220	45,3

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundete Werte) in m ²	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche in %
Sport und Freizeit	10	0,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.990	46,0
Wohneinrichtung	510	26,7
Möbel	20	0,2
Elektro / Leuchten	30	6,1
Elektronik / Multimedia	170	55,9
Medizinische und orthopädische Artikel	280	51,4
Uhren / Schmuck	110	95,5
Baumarktsortimente	40	0,6
Gartenmarktsortimente	20	0,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.180	7,0
Summe (inkl. Sonstiges)	4.450	11,0

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Rheinberger Innenstadt weist über alle Warengruppen **nur rund 4.500 m² Verkaufsfläche** auf. Damit umfasst das hier vorhandene Angebot **nur rund 11 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** bzw. rund 30 % der Betriebe in Rheinberg. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2006 konnten sich zwei größere Einzelhandelsbausteine (Takko und der Drogeriemarkt Rossmann) in der Innenstadt auf der Fläche des ehemaligen Edeka ansiedeln. Ein adäquates Lebensmittelangebot in Form eines größeren Vollsortimenters oder Discounters ist nicht mehr vertreten. Insgesamt ist seit 2006 in der Innenstadt ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang um ca. 10 % zu verzeichnen.

Die Gelderstraße im unteren Bereich weist die höchste Einzelhandelsdichte in der Innenstadt auf (vgl. nachfolgende Karte). Neben Fachgeschäften ist die Straße auch mit gastronomischen Angeboten durchzogen. Die städtebauliche Mitte rund um den Holzmarkt, Fischmarkt und Großer Markt ist ansprechend und qualitativvoll in der Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Nutzung Einzelhandel spielt in diesem Bereich jedoch eine untergeordnete Rolle. Auch in den Randbereichen der Rhein- und Orsoyer Straße sind bis auf den Standort Takko/Rossmann keine größeren Frequenzerzeuger für die Innenstadt vorhanden. In diesen Bereichen gibt es zudem städtebauliche Defizite.

Insgesamt weist der innerstädtische Einzelhandel aufgrund der sehr kleinteiligen Angebotsstrukturen und der niedrigen Einzelhandelsdichten Schwächen auf, die insbesondere in den Randlagen strukturprägend sind. Es fehlt ein attraktiver innerstädtischer Einzelhandelsmagnet insbesondere in Form eines Lebensmittelanbieters, der die Kundenfrequenz erhöht.

Vor diesem Hintergrund sind die 2006 getätigten konzeptionellen Aussagen (städtebauliche Ziele und Ansiedlungsleitsätze) im Hinblick auf die Ansiedlung und Erweiterung im Bereich des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in der Xantener Straße (und Moerser Straße) nach derzeitigem Arbeitsstand auch in einem fortzuschreibenden neuen Einzelhandelskonzept nach wie vor gültig. Mit Blick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße ist jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe (im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel¹³) an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu vermeiden. Die an diesen Standorten nicht anzusiedelnden Warengruppen umfassen also deutlich mehr als nur den Lebensmitteleinzelhandel und schließen ebenso u.a. Drogeriewaren aber auch alle anderen innenstadttypischen (zentrenrelevanten) Warengruppen ein.

¹³ Eine fortgeschriebene Rheinberger Sortimentsliste 2017 liegt noch nicht vor

4 Einordnung von Vorhaben im Bereich des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017) sowie LEP NRW

Bei der Einordnung und Bewertung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Xantener Straße gemäß des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie LEP NRW ist zum einen die Kompatibilität mit den Ansiedlungsleitsätzen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinberg sowie zum anderen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP NRW) zu überprüfen.

4.1 Kompatibilität von Vorhaben im Bereich des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinberg (Fortschreibung 2017)

Nachfolgend wird das Vorhaben der Aldi Erweiterung und weitere denkbare Ansiedlungen im Geltungsbereich des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 Xantener Straße hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen und Ansiedlungsleitsätzen geprüft und beurteilt.

Das **Leitbild der Einzelhandelsentwicklung** 2006 in Rheinberg besagt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf entsprechende Standorte im Rheinberger Stadtgebiet gelenkt werden soll. Dieses übergeordnete Leitbild besitzt nach wie vor und insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Analyse Gültigkeit.

Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Rheinberg 2017¹⁴ abgeleitet und modifiziert aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept 2006

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene hierarchische Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Zentrenstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

¹⁴ Nicht abschließend; Gutachtervorschlag

Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Rheinberger Innenstadt

Der Rheinberger Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Rheinberger Innenstadt und soll erhalten bzw. gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Rheinberger Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung eines Magnetbetriebes (Lebensmittel) kann zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort insgesamt beitragen.

Zur Umsetzung der Ziele werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ansiedlungsleitsätze formuliert.

Ansiedlungsleitsätze (Fortschreibung 2017)¹⁵ abgeleitet und modifiziert aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept 2006

Die Ansiedlungsleitsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Rheinberg präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Rheinberg. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Ansiedlungsleitsätze sind voranzustellen:

- Die Ansiedlungsleitsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Ansiedlungsleitsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

¹⁵ Eine abschließende Aufführung aller Ansiedlungsleitsätze des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheinberg erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die vorliegende Untersuchung enthält die maßgeblichen Leitsätze den Standort Xantener Straße betreffend nach aktuellem Arbeitsstand.

Differenziert nach Steuerungsleitsätzen für zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sollen in Rheinberg folgende übergeordnete Leitsätze gelten.

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Rheinberger Sortimentsliste¹⁶, sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.

Ausnahme: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs können kleinflächige Betriebe („Läden“) mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten oder Mischgebieten (gem. BauNVO) in Rheinberg zugelassen werden, wenn sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen (sog. Gebietsversorger).

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Rheinberger Sortimentsliste sollen **regelmäßig** im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches orientieren:

Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion, ohne Flächenbegrenzung

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient und
- keine mehr als unwesentliche Überschneidung (> 10%) der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt besteht (Schutzzone des zentralen Versorgungsbereichs) und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

¹⁶ Die fortgeschriebene Rheinberger Sortimentsliste

Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sollen also vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden und ergänzend zur flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet an Nahversorgungsstandorten ermöglicht werden.

Der Vorhabenstandort Xantener Straße würde diese Vorgaben gemäß fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei einer heutigen Neuansiedlung **nicht erfüllen**. Dies liegt insbesondere in der räumlichen Nähe des Standortes zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der **über den eigentlichen Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion** begründet. Den Anbietern am Standort kommt daher eine **Grundversorgungsfunktion** zu, jedoch keine Nahversorgungsfunktion.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass für bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Ansiedlungsleitsätzen entsprechen gemäß in aufstellung befindlichem Konzept der **Bestandsschutz** gilt (s. u.), **so auch für die Betriebe am Vorhabenstandort. In einzelnen Fällen** könnte grundsätzlich eine maßvolle **Erweiterung** (in Anlehnung an Ziel 7 LEP NRW im nachfolgenden Kapitel) bzw. Nutzungsänderung über den derzeitigen Bestand hinaus gewährt werden, **wenn städtebaulich negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen bzw. den zentralen Versorgungsbe- reich ausgeschlossen werden können.**

Bezogen auf die Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Netto, Aldi, Trink & Spare und ehemaliger Netto), das den quantitativen Schwerpunkt am Vorhabenstandort Xantener Straße darstellt, ergäbe sich bei einer geringfügigen Erweiterung¹⁷ der vier großen Betriebe eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m²¹⁸. Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen. Aufgrund der Summenwirkung können städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden und eine perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich würde erheblich erschwert. Daher ist es aus Gutachtersicht zu empfehlen, **keinem Betrieb am Standort Xantener Straße eine maßvolle Erweiterung** (im Rahmen der Überplanung als Sondergebiet Einzelhandel) **einzuräumen**. Der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs wäre entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen.

Weitere Ansiedlungsregeln, den Vorhabenstandort Xantener Straße betreffend:

Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Der Bereich des **sogenannten Fachmarktzentrum Rheinberg** ist als **Einzelhandelsagglomeration** anzusehen. Hier befinden sich mehrere nicht großflächige Fachmärkte mit synergetischem Zusammenwirken und entsprechendem negativen Auswirkungspotenzial auf die bestehende

¹⁷ Diese liegt bei etwa 10-20 %

¹⁸ Entspricht rund 20 % der insgesamt vorhandenen c. 2550 m² Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Angebotsstruktur im Einzugsbereich.

Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

- Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

Zwischenfazit

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 Xantener Straße ist weder ein zentraler Versorgungsbereich noch ein unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoller und positiv zu bewertender Standort. Durch seine primäre Ausrichtung auf den Autokunden, kommt ihm innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere schützenswerte Versorgungsbedeutung zu. Die Anbieter übererfüllen heute bereits die „Nah“versorgung der rund 1.000 Einwohner¹⁹ im Nahbereich.

Das sogenannte Fachmarktzentrum Rheinberg mit den ansässigen Fachmärkten aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt) und Tierfachmarkt ist als Einzelhandelsagglomeration zu bewerten. Solche Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind zukünftig zu vermeiden. Die Anbieter der bestehenden Einzelhandelsagglomeration an der Xantener Straße genießen Bestandsschutz, ihnen sollte aber im Rahmen der Überplanung des Bereichs keine Erweiterungsmöglichkeit mehr eingeräumt werden.

Gleiches gilt für alle anderen ansässigen Betriebe.

4.2 Landesplanerische Vorgaben des LEP NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Kapitel 6.5, Großflächiger Einzelhandel (veröffentlicht am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW; gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten) beinhaltet die Ziele und Grundsätze zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Vorhabenstandort liegt **außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in einem Allgemeinen Siedlungsbereich** gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf, GEP 99. Es handelt sich um einen bestehenden Standort, der aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand in Verbindung mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit einen Grundversorgungsstandort darstellt. Lediglich für ca. 1.000 Einwohner im Südwesten des Standortes stellt das Angebot ein nahversorgungsrelevantes dar. Im Sinne von Ziel 7 des LEP NRW, Kapitel 6.5 kommen bei Überplanung eines solchen Standortes ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterun-

¹⁹ Geschätzter Wert unter Zuhilfenahme von <https://atlas.zensus2011.de/>

gen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung ermöglichten Einzelhandelsnutzung **keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** erfolgt. Darüber hinaus ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Von **geringfügigen Erweiterungen am Standort Xantener Straße sollte aus Gutachtersicht jedoch abgesehen werden**. Hintergrund ist die vorangestellte Analyse, die insbesondere zu dem Ergebnis kommt, dass die Innenstadt in den vergangenen 10 Jahren deutlich an Verkaufsfläche verloren hat und demnach bereits vorgeschädigt ist. Mit der Manifestierung des Nahversorgungsstandortes an der Bahnhofstraße (ggf. Ergänzung zur Innenstadt; Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung 2017) und dem Bestreben einen Lebensmittelmarkt innerhalb der Innenstadt anzusiedeln, sollte von der Möglichkeit der geringfügigen Erweiterung bestehender Anbieter (im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) abgesehen werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.1).

5 Schlussfolgerung / Empfehlungen

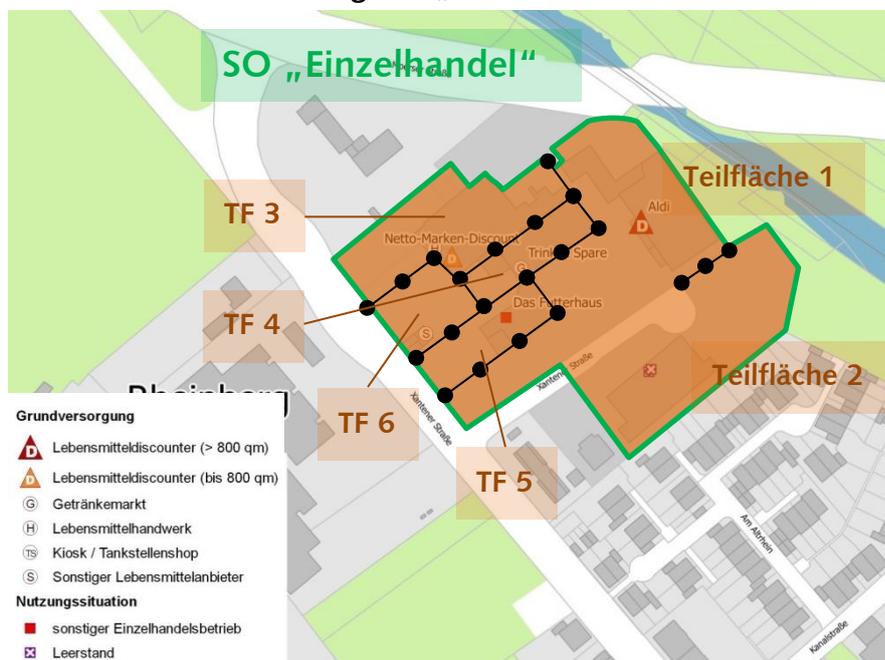
Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite der Rheinberger Einzelhandelslandschaft hat ergeben, dass es dringend zu empfehlen ist, den Standortbereich Xantener Straße im Sinne der fortgeschriebenen Konzeptaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 als Sondergebiet zu überplanen und auf den Bestand festzusetzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es ein übergeordnetes Ziel der Stadt Rheinberg ist, eine Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 Xantener Straße ist weder ein zentraler Versorgungsbereich noch ein unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoller und positiv zu bewertender Standort. Durch seine primäre Ausrichtung auf den Autokunden, kommt ihm innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung zu. Mit Blick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße und den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel²⁰ an städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie ihn der Vorhabenstandort darstellt, zu vermeiden.

Vorschlag für Textliche Festsetzungen zum zukünftigen Bebauungsplan „Xantener Straße“ für die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe²¹:

Karte 5: Vorschlag: SO „Einzelhandel“ mit Teilflächen 1-3



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

²⁰ Eine fortgeschriebene Rheinberger Sortimentsliste 2017 liegt noch nicht vor. Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen (vgl. LEP NRW).

²¹ Ausgenommen sind hier Formulierungsvorschläge für alle anderen Nutzungen außer Einzelhandel

Sondergebiet Einzelhandel

Zweckbestimmung:

das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung bestimmter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Art der Nutzung:

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der einzelnen Festsetzungen zu den Teilflächen 1 bis 3

Teilfläche 1 (TF 1)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 1 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 940 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Lebensmitteldiscounters sofern die Gesamtverkaufsfläche von 940 m² nicht überschritten wird.
- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters in einen oder mehrere Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 940 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Teilfläche 2 (TF 2)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 2 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 640 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Lebensmitteldiscounters sofern die Gesamtverkaufsfläche von 640 m² nicht überschritten wird.
- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters in einen oder mehrere Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 640 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Teilfläche 3 (TF 3)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 3 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Lebensmitteldiscounters

sofern die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.

- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters in einen oder mehrere Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Teilfläche 4 (TF 4)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 4 dient der Unterbringung eines Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 730 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Getränkemarktes sofern die Gesamtverkaufsfläche von 730 m² nicht überschritten wird.
- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Getränkemarktes in einen oder mehrere Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 730 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Teilfläche 5 (TF 5)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 5 dient der Unterbringung eines Zoofachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 430 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Zoofachmarktes sofern die Gesamtverkaufsfläche von 430 m² nicht überschritten wird.
- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Zoofachmarktes in einen oder mehrere Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 430 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Teilfläche 6 (TF 6)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet in Teilfläche 6 dient der Unterbringung eines Lebensmittelladens (sonstiger Lebensmittelanbieter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 65 m²

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen.

- (1) Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes sofern die Gesamtverkaufsfläche von 65 m² nicht überschritten wird.
- (2) Zulässig ist eine Nutzungsänderung des vorhandenen Lebensmittelmarktes in einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal 65 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 10 % Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Randsortimenten).

Als Anlage hinzuzufügen ist die Rheinberger Sortimentsliste 2017²².

²² Derzeit noch in Bearbeitung

6 Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Vorhabenstandort	8
Karte 2:	Lage des Vorhabenstandorts im Stadtbezirk Rheinberg und fußläufige Erreichbarkeit	9
Karte 3:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Rheinberg mit 600 m-Isodistanz	14
Karte 4:	Einzelhandelsdichte in der Rheinberger Innenstadt	16
Karte 5:	Vorschlag: SO „Einzelhandel“ mit Teilflächen 1-3	24

Tabellen

Tabelle 1:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Gesamtstadt (gerundete Angaben)	13
Tabelle 2:	Angebotssituation in der Rheinberger Innenstadt	14