



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln

Fortschreibung 2024



Bearbeitung und Projektleitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke  
Hansestadt Lübeck, August 2024

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck  
T 0451-38968-0  
cima.luebeck@cima.de

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Stadt Rinteln als auftraggebende Stelle kann diese Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>Sortimentsliste.....</b>	<b>40</b>
1.1	Auftrag und Aufgabenstellung .....	5	4.1	Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen.....	40
1.2	Vorbemerkung: Planungsrechtliche Einordnung kommunaler Einzelhandelskonzepte .....	6	4.2	Rintelner Sortimentsliste .....	43
<b>2</b>	<b>Bestands- und Informationserhebung .....</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>Branchen- und Standortkonzept .....</b>	<b>48</b>
2.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung .....	7	5.1	Ansiedlungsleitlinien für das Hauptzentrum Innenstadt....	49
2.1.1	Makrostandort Stadt Rinteln .....	7	5.2	Ansiedlungsleitlinien für das Ergänzungszentrum Rinteln-Nord .....	50
2.1.2	Zentralörtliche Funktion .....	8	5.3	Ansiedlungsleitlinien für integrierte Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche .....	51
2.1.3	Sozioökonomische und touristische Strukturdaten .....	9	5.4	Ansiedlungsleitlinien für den Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Krankenhagen) im Sinne der Raumordnung .....	52
2.1.4	Marktgebiet des Rintelner Einzelhandels .....	12	5.5	Ansiedlungsleitlinien für die Fachmarkttagglomeration Braasstraße .....	53
2.1.5	Nachfragepotenzial in Rinteln und im Marktgebiet.....	14	5.6	Ansiedlungsleitlinien für nicht-integrierte Lagen und Gewerbegebiete.....	54
2.2	Leistungsdaten des Einzelhandels in Rinteln.....	17	5.7	Gesamtübersicht der Ansiedlungsleitlinien für Rinteln nach Standortkategorien .....	55
2.2.1	Zahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze .....	17	<b>6</b>	<b>Hinweise für die Bauleitplanung .....</b>	<b>56</b>
2.2.2	Einzelhandelszentralität .....	18	<b>7</b>	<b>Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen .....</b>	<b>59</b>
2.2.3	Kaufkraftstromanalyse.....	21	7.1	Analyse der Angebotsseite .....	59
<b>3</b>	<b>Zentren- und Standortstruktur in Rinteln .....</b>	<b>22</b>	7.2	Zuordnung von Betriebstypen .....	60
3.1	Zentrale Versorgungsbereiche in Rinteln .....	23	7.3	Analyse der Nachfrageseite.....	61
3.1.1	Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche.....	23	7.4	Weitere Kennzahlen .....	61
3.1.2	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ .....	26			
3.1.3	Zentraler Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln- Nord“ .....	30			
3.2	Fachmarkttagglomeration Braasstraße.....	32			
3.3	Sonstige Einzelhandelsstandorte in Rinteln .....	33			
3.4	Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rinteln .....	35			
3.5	Nahversorgungsstruktur in Rinteln .....	36			

## Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Rinteln im Raum.....	7
Abb. 2:	Marktgebiet-Zonen des Rintelner Einzelhandels .....	12
Abb. 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (KKZ) im Marktgebiet – Vergleich 2024 zu 2007 .....	15
Abb. 4:	Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen – Vergleich 2022 zu 2007 .....	20
Abb. 5:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Rinteln.....	21
Abb. 6:	Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche .....	25
Abb. 7:	Modehaus Bruno Kleine im Hauptzentrum Innenstadt.....	27
Abb. 8:	Blick in die Fußgängerzone (Weserstraße).....	27
Abb. 9:	Betriebe nach Größenklassen im Hauptzentrum Innenstadt.....	28
Abb. 10:	Schematische Darstellung der Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen im Hauptzentrum Innenstadt.....	28
Abb. 11:	Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ .....	29
Abb. 12:	Abgrenzung des ZVB „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ .....	31
Abb. 13:	Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration Braasstraße .....	32
Abb. 14:	Räumliche Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsschwerpunkte in Rinteln.....	35
Abb. 15:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rinteln anhand der 10 Minuten-Gehzeitzone .....	37
Abb. 16:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rinteln anhand von 700 m-Radius (Luftlinie).....	38
Abb. 17:	Nahversorgungs-Cluster und Lebensmittelverkaufsfläche je Ew. (in den zugeordneten Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern) ...	39
Abb. 18:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen – periodischer Bedarf .....	44
Abb. 19:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen – aperiodischer Bedarf.....	44
Abb. 20:	Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt) .....	57
Abb. 21:	Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ .....	57

## Tabellen

Tab. 1:	Bevölkerungsentwicklung von Rinteln (2013-2023) im Vergleich .....	9
Tab. 2:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich .....	10
Tab. 3:	Ein- und Auspendelnde im Vergleich .....	10
Tab. 4:	Touristische Strukturdaten von Rinteln im Vergleich.....	11
Tab. 5:	Einzelhandelsrelevante Nachfragepotenziale im Marktgebiet von Rinteln .....	16
Tab. 6:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in Rinteln .....	17
Tab. 7:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Rintelner Einzelhandel – Vergleich 2022 zu 2007 .....	18
Tab. 8:	Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ 2024 .....	26
Tab. 9:	Leistungsdaten des ZVB „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ 2024.....	30
Tab. 10:	Leistungsdaten der Fachmarkttagglomeration Braasstraße 2024.....	32
Tab. 11:	Rintelner Liste 2024 .....	45
Tab. 12:	Gesamtübersicht der zusammengefassten Ansiedlungsleitlinien für Rinteln nach Standortkategorien.....	55
Tab. 13:	cima-Sortimentssystematik.....	59

# 1 Einleitung

## 1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

### Auftraggebende Stelle

Stadt Rinteln

### Auftrag und Zielsetzung

Das bisherige Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Rinteln stammt aus dem Dezember 2007 und dient der Stadtverwaltung seitdem als wichtige Grundlage zur Beurteilung und planerischen Steuerung neuer Einzelhandelsprojekte im Stadtgebiet. Seit dem Jahr 2007 haben sich jedoch nicht nur umfassende Veränderungen im Rintelner Einzelhandelsbestand ergeben, sondern auch die Anforderungen der Rechtsprechung und der Raumordnung an kommunale Einzelhandelskonzepte wurden in diesem Zeitraum bedeutend weiterentwickelt.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich geworden, das EHK für die Stadt Rinteln fortzuschreiben. Im Jahr 2018 wurde damit begonnen, die einzelhandelsspezifischen Kennzahlen der Angebots- und Nachfrageseite zu aktualisieren, aber auch die städtebaulichen Entwicklungsziele des EHK einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu überprüfen und an die neue Situation anzupassen.

Bedingt durch die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 wurde die Fortschreibung zunächst unterbrochen. Im Jahr 2022 erfolgte eine erneute Überprüfung und Aktualisierung der Kennzahlen auf Angebots- und Nachfrageseite, um auch die pandemiebedingten Veränderungen im Rintelner Einzelhandel bei der Fortschreibung des EHK zu berücksichtigen. Die letzte Datenaktualisierung erfolgte im Juli 2024.

Zukünftig wird das fortgeschriebene EHK als fundierte und rechtssichere Planungsgrundlage für die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsprojekten in der Stadt Rinteln dienen.

### Untersuchungszeitraum

12/2018 bis 02/2020 und 01/2022 bis 03/2022,  
zuletzt aktualisiert 07/2024

### Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Flächendeckende Erhebung des Einzelhandelsbestands im gesamten Stadtgebiet
- Aktualisierung und Vergleich der Ausgangsdaten mit dem EHK 2007 (Nachfrageentwicklung, Leistungsdaten des Einzelhandels)
- Neubewertung der Zentren- und Standortstruktur (unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen aus Rechtsprechung und Raumordnung sowie aktueller Trends im Einzelhandel)
- Überprüfung und Anpassung der Rintelner Sortimentsliste
- Fortschreibung des Branchen- und Standortkonzeptes

### Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Aktualisierung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Rinteln basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im Dezember 2018 und einer flächendeckenden Überprüfung/Aktualisierung im Februar 2022 sowie einer nachrichtlichen Teilaktualisierung im Juli 2024.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiteren Quellen der Branchen- und Betriebsberichterstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

## 1.2 Vorbemerkung: Planungsrechtliche Einordnung kommunaler Einzelhandelskonzepte

Die Steuerung des Einzelhandels findet planungsrechtlich im Wesentlichen auf zwei Ebenen statt, nämlich einerseits auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung und andererseits auf der Ebene des Städtebaurechts:

### **Raumplanungsrecht**

Auf der Ebene des Raumplanungsrechts erfolgt eine überörtliche Steuerung des Einzelhandels. Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu „einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt“ (vgl. § 1 Abs. 2 ROG). Die Raumordnung ist daher als überörtliche Planung darauf ausgerichtet, steuernd in die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels einzugreifen, da dieser über die Standortgemeinde hinausgehende – also raumbedeutsame – Auswirkungen haben kann.

In Niedersachsen ist die Raumordnung in zwei Stufen unterteilt. Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist „in seiner Gesamtkonzeption die Basis für eine tragfähige Entwicklung des Landes und Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme“ (vgl. Vorwort zur Broschüre „Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017“ i. d. Fassung vom 26.09.2017). Und für die Teilräume des Landes Niedersachsen (Landkreise bzw. Region Hannover und Regionalverband Großraum Braunschweig) konkretisieren die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) als Regionalpläne die Vorgaben des LROP.

Gemäß § 13 Abs. 2 ROG sind die Regionalen Raumordnungsprogramme aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln. Da das aktuelle LROP aus dem Jahr 2017<sup>1</sup> stammt, das aktuell gültige RROP für den Landkreis Schaumburg aber bereits im Jahr 2005 in Kraft getreten ist, ergibt sich daraus die Notwendigkeit, das RROP für den Landkreis Schaumburg neu aufzustellen. Der Prozess zur Neuaufstellung befindet sich seit 2014 im Verfahren; Die Ergebnisse der vorliegenden Fortschreibung des

Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rinteln sollen – wo erforderlich – in der Neuaufstellung des RROP berücksichtigt werden.

### **Städtebaurecht**

Zielsetzung des Städtebau- oder Bauplanungsrechts ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zentrales Instrument hierfür ist die Bauleitplanung, die im Sinne der kommunalen Planungshoheit Aufgabe der Städte und Gemeinden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also der Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, sind unter anderem „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Solche städtebaulichen Entwicklungskonzepte sind unter anderem Einzelhandels- und Zentrenkonzepte wie die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Rinteln.

Einzelhandelskonzepte dienen also dazu, die geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf den Einzelhandel im Stadtgebiet sicherzustellen. Sie sind selbst nur informelle Planungen und müssen in verbindliches Baurecht überführt werden, indem die konzeptionellen Aussagen in die Bauleitpläne übernommen werden (vgl. Kap. 6).

Anderserseits sind die Bauleitpläne zwingend „den Zielen der Raumordnung anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB). Daraus ergibt sich, dass auch bereits die Einzelhandelskonzepte als informelle Planungen die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Blick haben müssen, damit später die Bauleitpläne gleichzeitig die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigen und an die Ziele der Raumordnung angepasst sein können.

<sup>1</sup> zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521)

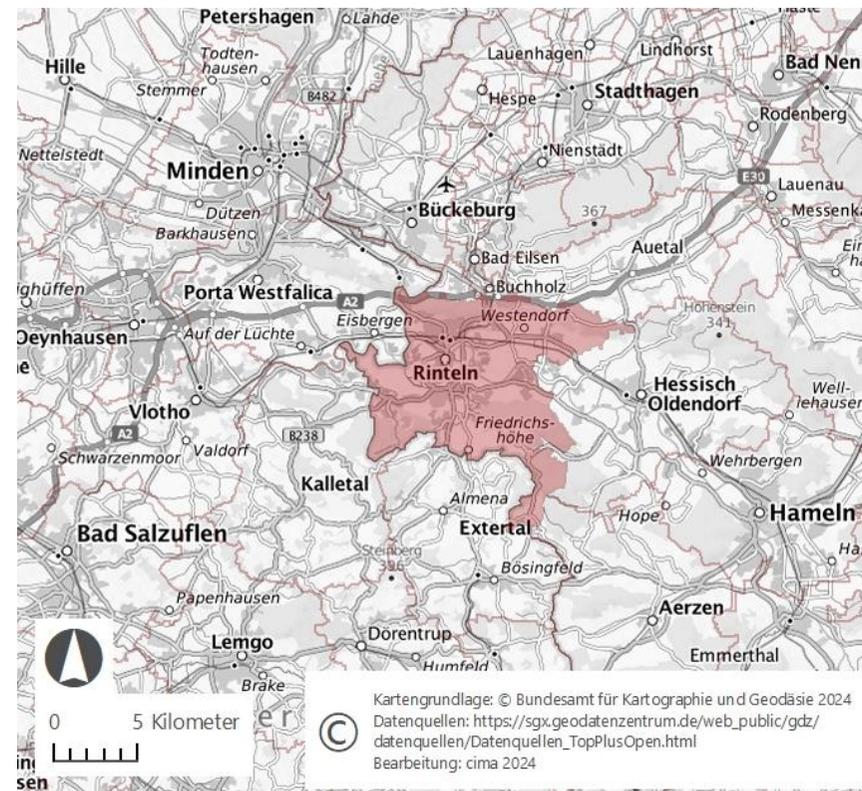
## 2 Bestands- und Informationserhebung

### 2.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

#### 2.1.1 Makrostandort Stadt Rinteln

- Mit rd. 25.600 Ew. ist Rinteln die größte Stadt im Landkreis Schaumburg. Das heutige Stadtgebiet entstand 1974 durch Eingliederung von 18 ehemals eigenständigen Gemeinden. Somit ist Rinteln durch eine stark dezentral gegliederte Stadtstruktur geprägt. Im Kernort Rinteln lebt knapp die Hälfte der gesamtstädtischen Bevölkerung. Die übrige Bevölkerung verteilt sich auf die 18 peripheren Ortsteile, von denen keiner mehr als 2.000 Ew. hat.
- Das Rintelner Stadtgebiet wird im Norden von der Bundesautobahn 2 (Oberhausen – Berlin) tangiert. Über die A 2 ist in nordöstlicher Richtung die Landeshauptstadt Hannover in rd. 50 km zu erreichen sowie in südwestlicher Richtung das Oberzentrum Bielefeld in rd. 45 km.
- Für das regionale Straßennetz sind vor allem die Bundesstraßen 83 und 238 von Bedeutung. Die B 83 kommt von Norden aus Bückeberg, kreuzt an der Anschlussstelle „Bad Eilsen West“ die A 2 und führt von hier durch das nordöstliche Rintelner Stadtgebiet (OT Steinbergen, Deckbergen) weiter in Richtung Hessisch Oldendorf und Hameln. Bei Steinbergen geht von der B 83 die B 238 ab, die in südwestlicher Richtung an den Ortsteilen Exten und Möllenbeck vorbei weiter in Richtung Kalletal und Lemgo verläuft.
- Der Bahnhof von Rinteln befindet sich in der nördlichen Kernstadt. Er wird von der Regionalbahn-Linie 77 („Weserbahn“) auf der Strecke Bünde – Löhne – Hameln – Hildesheim bedient. Ergänzend zur Regionalbahn existieren mehrere Regionalbuslinien, welche die Rintelner Kernstadt mit den peripheren Ortsteilen und dem Umland verbinden.

Abb. 1: Lage der Stadt Rinteln im Raum



Bearbeitung: cima 2024

## 2.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Stadt Rinteln ist raumordnerisch die Funktion eines **Mittelzentrums** zugewiesen. Als solches soll Rinteln für die eigene Bevölkerung ein „zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs“<sup>2</sup> bereitstellen sowie für die Bevölkerung im gesamten Mittelbereich „zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs“<sup>3</sup>.
- Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Rinteln ist das eigene Stadtgebiet (einschließlich der peripheren Ortsteile)<sup>4</sup>. Somit hat Rinteln einen Versorgungsauftrag mit periodischen Sortimenten für rd. 25.600 Menschen.
- In Bezug auf die aperiodischen Sortimente soll das Mittelzentrum Rinteln neben der eigenen Bevölkerung auch die Bevölkerung in einem festzulegenden Kongruenzraum versorgen. Dieser Kongruenzraum soll gemäß LROP 2017 „von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere
  - der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
  - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
  - von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
  - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

ermittelt werden, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt worden ist“<sup>5</sup>. Das derzeitige RROP für den Landkreis Schaumburg stammt aus dem Jahr 2003 und enthält keine Abgrenzungen der mittelzentralen Kongruenzräume. Die in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rinteln enthaltene Abgrenzung des Marktgebiets (vgl. Kap., 2.1.4) kann daher dem Landkreis Schaumburg als unterer Landesplanungsbehörde bei

der Abgrenzung des Kongruenzraums des Mittelzentrums Rinteln sowie benachbarter Kongruenzräume dienen.

- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind:
  - Oberzentrum Bielefeld (rd. 40 km südwestlich)
  - Oberzentrum Hannover (rd. 50 km nordöstlich)
  - Mittelzentrum Bückeburg (rd. 8 km nördlich)
  - Mittelzentrum Porta Westfalica (rd. 12 km nordwestlich)
  - Mittelzentrum Minden (rd. 16 km nordwestlich)
  - Mittelzentrum Stadthagen (rd. 17 km nordöstlich)
  - Mittelzentrum Bad Oeynhausen (rd. 19 km westlich)
  - Mittelzentrum Hameln (rd. 20 km südöstlich)

<sup>2</sup> Abschnitt 2.2 Ziffer 02 Satz 1 LROP

<sup>3</sup> Abschnitt 2.2 Ziffer 05 Satz 4 LROP

<sup>4</sup> Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 06 Satz 8 LROP

<sup>5</sup> Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 LROP

## 2.1.3 Sozioökonomische und touristische Strukturdaten

### Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehn-Jahres-Vergleich (2013 bis 2023) weist Rinteln eine insgesamt leicht positive Bevölkerungsentwicklung (+ 1,6 %) auf.
- Bis zum Jahr 2013 verlief die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, während von 2015 auf 2017 ein signifikanter Bevölkerungszuwachs um rd. 1,9 % (467 Personen) zu verzeichnen war, der aber möglicherweise auf die Umstellung des statistischen Aufbereitungsverfahrens zurückzuführen ist. Von 2017 bis 2021 war dann wiederum eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten, während zuletzt ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden konnte.
- Im Vergleichszeitraum 2013 bis 2023 blieb die Bevölkerungsentwicklung in Rinteln leicht hinter der Entwicklung im Landkreis Schaumburg (+ 3,0 %) sowie im Land Niedersachsen insgesamt (+4,8 %) zurück.

### Bevölkerungsprognose

- Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl von Rinteln bis zum 31.12.2032 auf 26.015 Personen steigen wird. Dies entspricht einem Zuwachs um rd. 1,5 % gemessen an der aktuellen Bevölkerungszahl (31.12.2023). Im selben Zeitraum wird für den Landkreis Schaumburg eine positive Bevölkerungsentwicklung um rd. 2,5 % auf 164.302 Personen zum Jahresende 2032 vorausberechnet, für das Land Niedersachsen ein Bevölkerungszuwachs um rd. 4,3 % auf 8.514.700 Personen<sup>6</sup>.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung von Rinteln (2013-2023) im Vergleich

Indikator		Stadt Rinteln	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung	31.12.2013	25.228	155.599	7.790.559
	31.12.2015	25.187	156.206	7.926.599
	31.12.2017	25.596	157.883	7.962.775
	31.12.2019	25.424	157.820	7.993.608
	31.12.2021	25380□	158.108	8.027.031
	31.12.2023	25.626	160.236	8.161.981
+/- in % 2013 - 2023		1,6	3,0	4,8

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024

Bearbeitung: cima 2024

Hinweis: Das Landesamt für Statistik Niedersachsen weist darauf hin, dass die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar ist. Der Grund hierfür sind methodische Änderungen, technische Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie die Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren.

<sup>6</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023. Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032

### Entwicklung der Beschäftigten- und Pendelndenzahlen

- Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (am Arbeitsort) entwickelte in der Stadt Rinteln im Vergleichszeitraum (2013 bis 2023) positiv. Sie stieg in diesem Zeitraum um 8,6 % auf aktuell 9.387 Beschäftigte. Diese Entwicklung war jedoch weniger dynamisch als im Kreis Schaumburg bzw. im Land Niedersachsen insgesamt, wo die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im selben Zeitraum um 23,9 % bzw. um 28,7 % stieg.
- Bei der Betrachtung der **Pendelbewegungen** ist in der Stadt Rinteln über die Jahre hinweg ein relativ ausgeglichener Saldo festzustellen. Das heißt, in einigen Jahren gab es in Rinteln einen leichten Einpendelüberschuss, in anderen Jahren einen leichten Auspendelüberschuss.
- Der Landkreis Schaumburg und das Land Niedersachsen weisen jeweils einen deutlich negativen Pendelsaldo auf, d.h. sie haben deutlich mehr Aus- als Einpendelnde. Im Vergleich dazu kann der relativ ausgeglichene Saldo der Stadt Rinteln als Hinweis darauf gesehen werden, dass Rinteln nicht nur ein wichtiger Wohnstandort ist, sondern auch ein bedeutender Arbeitsplatzstandort.
- Es ist jedoch auch abzulesen, dass die Zahl der nach Rinteln einpendelnden Beschäftigten zwar bis zum Jahr 2017 kontinuierlich gestiegen ist, seither aber weitgehend stagniert. Dies deckt sich mit der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenzahlen (am Arbeitsort) insgesamt. Rinteln konnte demnach seine Bedeutung als Arbeitsplatzstandort in den letzten Jahren nicht mehr wesentlich steigern. Demgegenüber stieg die Zahl der aus Rinteln auspendelnden Beschäftigten seit 2011 kontinuierlich.

Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich

Indikator		Stadt Rinteln	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	8.640	38.579	2.633.743
	30.06.2015	9.258	42.742	2.783.678
	30.06.2017	9.324	44.159	2.894.119
	30.06.2019	9.413	45.718	3.007.560
	30.06.2021	9.292	47.295	3.059.368
	30.06.2023	9.387	47.785	3.127.367
+/- in % 2013 - 2023		8,6	23,9	18,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2024

Bearbeitung: cima 2024

Tab. 3: Ein- und Auspendelnde im Vergleich

Indikator	Stadt Rinteln			Landkreis Schaumburg			Niedersachsen		
	Ein-	Aus-	Saldo	Ein-	Aus-	Saldo	Ein-	Aus-	Saldo
30.06.2013	4.411	4.594	-183	27.508	41.054	-13.546	1.600.500	1.723.979	-123.479
30.06.2015	4.913	4.655	258	30.158	42.809	-12.651	1.681.364	1.808.044	-126.680
30.06.2017	5.028	4.967	61	31.681	44.807	-13.126	1.763.853	1.895.798	-131.945
30.06.2019	5.044	5.303	-259	32.682	46.689	-14.007	1.836.055	1.972.963	-136.908
30.06.2021	5.030	5.531	-501	34.312	48.185	-13.873	1.878.475	2.018.465	-139.990
30.06.2023	5.115	5.653	-538	34.550	49.361	-14.811	1.911.438	2.070.443	-159.005
+/- in % 2013-2023		16,0	23,1	25,6	20,2		19,4	20,1	

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2024

Bearbeitung: cima 2024

### Entwicklung der Tourismuszahlen

- Die Zahlen für das Jahr 2021 sind nur nachrichtlich dargestellt, können aber aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht für Vergleiche herangezogen werden.
- Während die Stadt Rinteln vor der Corona-Pandemie relativ konstant rd. 59.000 **Gästeankünfte** jährlich verzeichnete, konnte dieses Niveau nach der Pandemie noch nicht wieder erreicht werden. Somit war im Vergleichszeitraum (2013 bis 2023) ein deutlicher Rückgang um 17,2 % zu verzeichnen. Im selben Zeitraum verlief auch die Entwicklung im Landkreis Schaumburg insgesamt negativ (- 5,6 %), während im Land Niedersachsen insgesamt eine deutlich positive Entwicklung zu verzeichnen war (+ 17,5 %).
- Bei der Zahl der **Übernachtungen** verzeichnete Rinteln im selben Zeitraum nahezu die gleiche rückläufige Entwicklung (- 17,4 %), während der Landkreis Schaumburg nur einen leichten Rückgang um - 2,2 % verzeichnete und das Land Niedersachsen ein Wachstum um 14,5 % erreichen konnte.
- Die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer** der Übernachtungsgäste war im Betrachtungszeitraum nahezu konstant (- 0,3 %), sie liegt niedrigen Niveau um die 2,4 Tage. Im Vergleich dazu ist die Aufenthaltsdauer mit durchschnittlich 3,9 Tagen (2023) im Landkreis Schaumburg deutlich länger, im Land Niedersachsen liegt sie bei durchschnittlich bei 3,0 Tagen.
- Die relativ kurze Aufenthaltsdauer deutet darauf hin, dass Rinteln eher als Ziel für Kurzaufenthalte, bspw. für Wochenendurlaube, genutzt wird. Die Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote könnte daher grundsätzlich zu einer Erhöhung der Aufenthaltsdauer sowie zu einer Verbesserung der Auslastungsquote führen, was auch eine Erhöhung der touristischen Nachfrage im örtlichen Einzelhandel zur Folge hätte.

Tab. 4: Touristische Strukturdaten von Rinteln im Vergleich

Indikator		Stadt Rinteln	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen
Gästeankünfte	2013	59.297	202.285	12.802.440
	2015	59.616	204.738	13.444.539
	2017	56.636	220.781	14.495.990
	2019	58.940	258.010	15.416.654
	2021	35.671	117.082	8.918.346
	2023	49.118	191.020	15.036.655
+/- in % 2013 - 2023		-17,2	-5,6	17,5
Übernachtungen	2013	145.325	766.541	39.901.045
	2015	134.392	784.637	41.310.035
	2017	133.704	820.482	43.494.781
	2019	139.868	826.887	46.228.427
	2021	115.392	576.597	32.029.620
	2023	120.019	749.698	45.680.054
+/- in % 2013 - 2023		-17,4	-2,2	14,5
durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2013	2,5	3,8	3,1
	2015	2,3	3,8	3,1
	2017	2,4	3,7	3,0
	2019	2,4	3,2	3,0
	2021	3,2	4,9	3,6
	2023	2,4	3,9	3,0
+/- in % 2013 - 2023		-0,3	3,6	-2,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024

Hinweis: Die Statistik des Landesamtes berücksichtigt geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen. Privatunterkünfte (Ferienwohnungen, Gästezimmer usw.) sind daher in der Statistik nicht berücksichtigt.

Bearbeitung: cima 2024

### 2.1.4 Marktgebiet des Rintelner Einzelhandels

Das Marktpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Rinteln ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes und zum anderen aus möglichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.

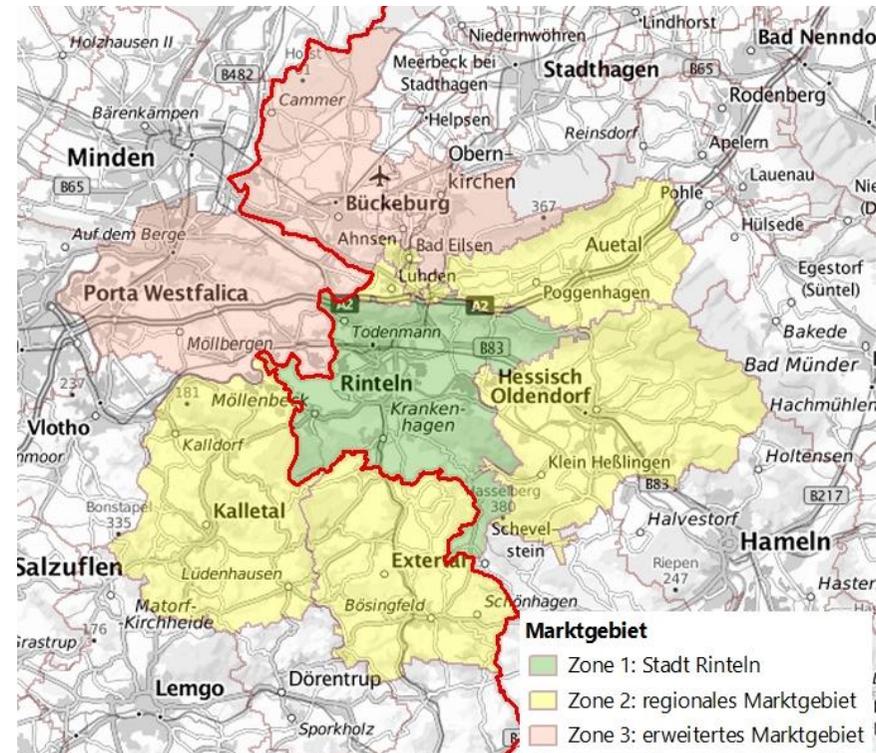
Die **Berechnung des Marktgebietes** sowie der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindungen (vgl. Kap. 2.2.3) basiert auf den Ergebnissen einer Huff-Kaufkraftstromanalyse für die Stadt Rinteln und das Umland. Das Huff-Modell quantifiziert die Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum<sup>7</sup>. Einflussgrößen sind vor allem

- geografische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumierenden und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivitätsgrade und Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte.

Die **Ausdehnung des Marktgebietes** des Rintelner Einzelhandels ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Das Rintelner Marktgebiet gliedert sich in drei Zonen:

- Zone 1: Stadtgebiet Rinteln als Zone mit der höchsten Kaufkraftbindung
- Zone 2: regionales Marktgebiet mit guter Anbindung nach Rinteln und dementsprechend relativ engen Kaufkraftverflechtungen
- Zone 3: erweitertes Marktgebiet mit guter Anbindung zu Wettbewerbsorten und entsprechend geringen Kaufkraftverflechtungen mit Rinteln

Abb. 2: Marktgebiet-Zonen des Rintelner Einzelhandels



Kartenbasis: Geobasis-DE / BKG 2024  
 Bearbeitung: cima 2024

<sup>7</sup> Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ = „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“) als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen,

ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen von Ortsbegehungen und Angaben aus Expert:innen-gesprächen usw. abgestimmt.

Zum Marktgebiet des Rintelner Einzelhandels lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

- Das eigene Stadtgebiet stellt als Zone 1 die Zone mit der höchsten Kaufkraftbindung dar. Sie ist gleichzeitig der grundzentrale Verflechtungsbereich (vgl. Kap. 2.1.2).
- Bei den Umlandgemeinden haben Auetal, Bad Eilsen, Buchholz, Exertal, Heeßen, Hessisch Oldendorf, Kalletal und Luhden eine relativ starke Kaufkraftorientierung auf den Einzelhandelsstandort Rinteln. Dies ist vor allem auf die regionalen Erreichbarkeiten zurückzuführen<sup>8</sup>. Diese Gemeinden wurden daher der Zone 2 des Marktgebietes (regionales Marktgebiet) zugeordnet.
- Die Städte Bückeburg und Porta Westfalica wurden in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Zone 3 des Marktgebietes (erweitertes Marktgebiet) zugeordnet. Denn hierbei handelt es sich um Mittelzentren mit relativ leistungsfähigen Einzelhandelsstrukturen und einer dementsprechenden regionalen Strahlkraft. Aus diesen Orten kann der Rintelner Einzelhandel daher vergleichsweise wenig Kaufkraft an sich binden, zumal seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 kaum nennenswerte Magnetbetriebe mit regionaler Strahlkraft in Rinteln hinzugekommen sind (vgl. Kap. 2.2.1).
- Die Bevölkerung der Stadt Obernkirchen ist aufgrund der Erreichbarkeiten relativ stark auf Bückeburg und darüber hinaus auch auf Stadthagen orientiert. Nach Rinteln bestehen dementsprechend geringere Kaufkraftorientierungen. Ebenso ist die Gemeinde Ahnsen deutlich auf Bückeburg orientiert. Daher wurden Obernkirchen und Ahnsen ebenfalls der Zone 3 des Marktgebietes zugeordnet.
- Insgesamt lässt sich sagen, dass die Bindungswirkung des Rintelner Einzelhandels mit zunehmender Distanz zum Wohnort der Konsumierenden nachlässt. In den äußeren Bereichen des Marktgebietes können deshalb nicht alle Betriebe des Rintelner Einzelhandels wirksam

werden. Lediglich wenige große und/ oder spezialisierte Betriebe generieren ihren Umsatz aus dem gesamten Marktgebiet. Zudem gelingt es einigen wenigen Anbietern, auch über das abgebildete Marktgebiet hinaus nennenswerte Umsatzanteile zu generieren.

- Außer den Mittelzentren Porta Westfalica und Bückeburg, die bedeutende Wettbewerbsstandorte innerhalb des Marktgebietes darstellen, besteht ein stark ausgeprägter Wettbewerb mit den zahlreichen Ober- und Mittelzentren in der Region (Hannover, Bielefeld, Minden, Bad Oeynhausen, Hameln, Stadthagen, etc.), weshalb es für den Rintelner Einzelhandel kaum möglich sein dürfte, das Marktgebiet weiter auszuweiten. Auch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung innerhalb der Zonen des derzeitigen Marktgebietes dürfte allenfalls bei einer Neuan siedlung zugkräftiger Magnetbetriebe gelingen.

<sup>8</sup> So ist beispielweise aus dem Zentrum von Hessisch Oldendorf die Rintelner Innenstadt in ungefähr der gleichen Zeit zu erreichen wie die Innenstadt des konkurrierenden

Mittelzentrums Lemgo. Oder aus Kalletal-Hohenhausen ist Rinteln in der gleichen Zeit zu erreichen wie die konkurrierenden Mittelzentren Lemgo und Bad Salzuflen.

### 2.1.5 Nachfragepotenzial in Rinteln und im Marktgebiet

Das Marktgebiet des Rintelner Einzelhandels umfasst insgesamt 147.113 Menschen.<sup>9</sup> Gegenüber 2007 (156.670 Ew.) bedeutet das einen Bevölkerungsrückgang um rd. 6 % bzw. 9.557 Personen.

Davon entfallen 25.626 Ew. auf die Zone 1 des Marktgebietes, also das Stadtgebiet von Rinteln (2007: 27.850 Ew.). Weitere 55.033 Ew. entfallen auf die Zone 2, das regionale Marktgebiet (EHK 2007: 60.752 Ew.) und 66.454 Ew. auf die Zone 3, das erweiterte Marktgebiet (EHK 2007: 68.068 Ew.). Somit wird ersichtlich, dass in allen Zonen des Marktgebietes<sup>10</sup> seit dem Einzelhandelskonzept 2007 ein Bevölkerungsrückgang stattgefunden hat, was eine Reduzierung der Nachfragebasis bedeutet.

Die **Berechnung des Nachfragepotenzials**<sup>11</sup> in den Zonen des Marktgebietes erfolgt auf Basis der gemeindegrenzenbezogenen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 6.582 € (brutto p.a.) für das Jahr 2024 zugrunde gelegt (2007: 5.297 €), der mithilfe der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern an das Niveau der Stadt Rinteln bzw. der jeweiligen Gemeinde im Marktgebiet angepasst wird.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Rinteln beträgt 95,8.<sup>12</sup> Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Rinteln unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) und ist im Vergleich zur Kaufkraftkennziffer von 2007 (99,5) um rd. 3,7 Prozentpunkte gesunken.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel der Rintelner Bevölkerung entspricht pro Kopf rd. 6.304 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Rinteln unter dem

Bundesdurchschnitt. Aufgrund des deutlich gestiegenen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabesatzes ist gleichwohl auch der Pro-Kopf-Ausgabesatz in Rinteln gegenüber dem EHK 2007 (rd. 5.271 € p.a.) signifikant gestiegen.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Rintelner Bevölkerung (25.626 Ew.) somit auf rd. 161,5 Mio. € jährlich (2007: rd. 146,8 Mio. €). Davon entfallen rd. 84,4 Mio. € (2007: rd. 78,8 Mio. €) auf den periodischen Bedarf und rd. 77,2 Mio. € (2007: rd. 68,0 Mio. €) auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Das Nachfragepotenzial in der Zone 2 des Marktgebietes (regionales Marktgebiet) beträgt 292,4 Mio. €. In der Zone 3 (erweitertes Marktgebiet) liegt das Nachfragepotenzial bei rd. 365,5 Mio. €.

Zusätzlich zur Kaufkraft der Bevölkerung im Marktgebiet wird eine einprozentige Potenzialreserve in Höhe von rd. 8,2 Mio. € (2007: rd. 7,2 Mio. €) in den Berechnungen zum Nachfragepotenzial zu Grunde gelegt. Die Potenzialreserve bildet pauschal das zusätzliche Nachfragepotenzial ab, das sich aus der touristischen Kaufkraft (Übernachtungs- und Tagesgäste) sowie durch sporadische Gäste aus weiter entfernt liegenden Städten ergibt. Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Marktgebiet des Rintelner Einzelhandels somit auf rd. 827,6 Mio. € und ist damit gegenüber den im Jahr 2007 ermittelten Potenzialen um rd. 99,2 Mio. € gestiegen.

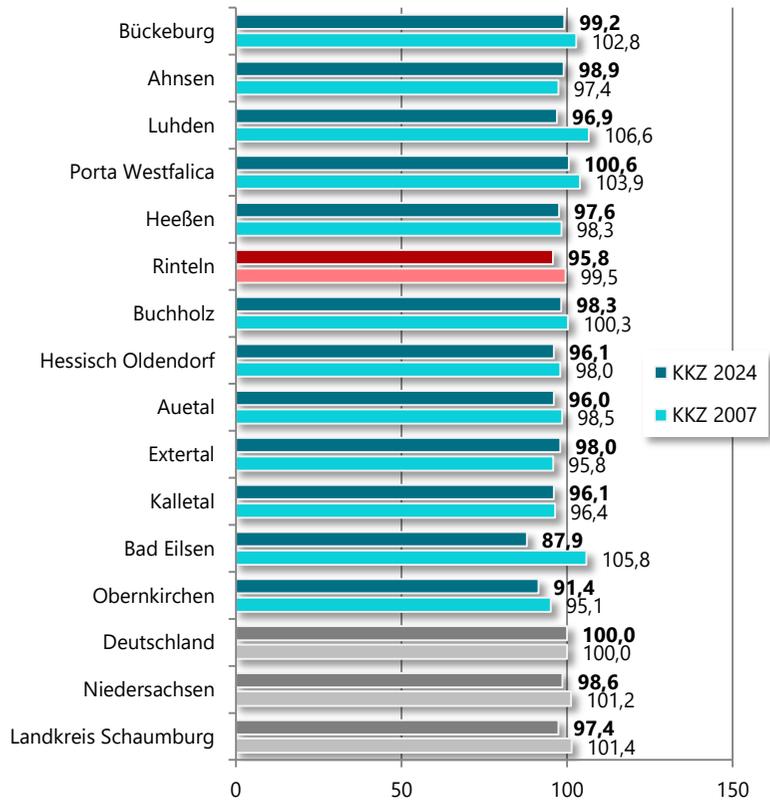
<sup>9</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Bevölkerungsstand 31.12.2023)

<sup>10</sup> Im EHK 2007 fand keine Differenzierung der Zonen 2 und 3 statt, sie wurden zusammen als „Marktgebiet“ ausgewiesen.

<sup>11</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der jeweiligen Stadt/ Gemeinde, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>12</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024

**Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (KKZ) im Marktgebiet – Vergleich 2024 zu 2007**



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2024  
 Bearbeitung: cima 2024

Tab. 5: Einzelhandelsrelevante Nachfragepotenziale im Marktgebiet von Rinteln

cima Warengruppe	Zone 1: Stadt Rinteln	Zone 2: regionales Marktgebiet	Zone 3: erweitertes Marktgebiet	Potenzial- reserve	Marktgebiet gesamt 2024
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>84,4</b>	<b>145,2</b>	<b>181,5</b>	<b>4,1</b>	<b>415,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	67,8	117,7	147,1	3,3	335,9
Gesundheit und Körperpflege	14,3	23,1	28,8	0,7	66,8
Zeitschriften, Schnittblumen	2,4	4,5	5,6	0,1	12,5
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>77,2</b>	<b>147,2</b>	<b>184,0</b>	<b>4,1</b>	<b>412,4</b>
Bekleidung, Wäsche	12,4	27,8	34,7	0,7	75,7
Schuhe, Lederwaren	4,6	8,7	10,9	0,2	24,5
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5,0	8,7	10,9	0,2	24,9
Uhren, Schmuck	2,4	3,9	4,9	0,1	11,3
Bücher, Schreibwaren	2,3	5,4	6,7	0,1	14,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	13,1	25,2	31,5	0,7	70,5
Sportartikel, Fahrräder	7,3	10,1	12,7	0,3	30,4
Spielwaren	1,5	2,8	3,5	0,1	7,9
Hobbybedarf	0,5	0,9	1,2	0,0	2,7
Zooartikel	1,9	2,8	3,5	0,1	8,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,7	4,5	5,6	0,1	13,0
Möbel	9,3	17,5	21,9	0,5	49,3
Heimtextilien	1,9	3,7	4,6	0,1	10,3
Baumarktartikel, Gartenbedarf	12,1	25,1	31,3	0,7	69,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>161,5</b>	<b>292,4</b>	<b>365,5</b>	<b>8,2</b>	<b>827,6</b>

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2024, Landesamt für Statistik Niedersachsen und Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen 2024, cima 2024  
 Bearbeitung: cima 2024

## 2.2 Leistungsdaten des Einzelhandels in Rinteln

### 2.2.1 Zahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Strukturdaten basieren auf einer flächendeckenden Einzelhandelserhebung im gesamten Rintelner Stadtgebiet im Februar 2022 und einer nachrichtlichen Teilaktualisierung im Juli 2024.

Im Rahmen der Erhebungen wurden zum Stand Juli 2024 in Rinteln insgesamt 178 Einzelhandelsbetriebe erfasst (EHK 2007: 253 Betriebe). Die Verkaufsfläche beträgt 59.245 m<sup>2</sup>, was gegenüber der Bestandserhebung von 2007 (61.470 m<sup>2</sup>) einen leichten Rückgang um 2.225 m<sup>2</sup> (- 3,6 %) bedeutet.

Trotz des Verkaufsflächenrückgangs ist der Umsatz im Vergleich zum Jahr 2007 leicht gestiegen (+ 7,4 % bzw. 7,6 Mio. €). Dies liegt wesentlich an den gestiegenen Verbrauchsausgaben pro Kopf (vgl. Kap. 2.1.5), welche zu höheren Flächenleistungen (Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche) geführt haben, wobei der Nachfrageanstieg und damit auch der Anstieg der Flächenleistungen in den einzelnen Branchen unterschiedlich ausfiel.

Auffällig ist, dass im periodischen wie im aperiodischen Bedarf seit 2007 die Zahl der Betriebe deutlich rückläufig ist. Dies ist aber nicht ungewöhnlich, sondern entspricht dem bundesdeutschen Trend: Die Zahl der Betriebe sinkt, gleichzeitig stagniert die Verkaufsfläche oder nimmt in einigen Städten sogar zu. Dies liegt daran, dass von den Schließungen vor allem Kleinbetriebe mit geringen Verkaufsflächen und entsprechend eingeschränkter Wettbewerbsfähigkeit betroffen waren. Dieser Trend wurde durch die COVID-19-Pandemie noch einmal verstärkt bzw. beschleunigt. Diese Schließungen haben aber zumeist keine grundlegenden Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung; jedoch können die Angebotsqualität und die Breite der Sortimentsauswahl dadurch negativ beeinflusst werden. So mag in Rinteln bspw. der Rückgang in der Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen von 16 auf 5 Betriebe auf den ersten Blick einen erheblichen Angebotsrückgang signalisieren, tatsächlich werden diese Sortimente aber in vielen anderen Betrieben (Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Gartenmärkte etc.) angeboten. Somit bleibt eine ausreichende

Versorgung auch weiterhin gewährleistet, wenn auch nicht auf demselben Qualitätsniveau, wie es Floristikfachgeschäfte bieten können.

Ergänzend ist auf eine methodische Änderung hinzuweisen: Im Jahr 2007 wurde bei Apotheken der Gesamtumsatz einschließlich verordneter Medikamente berücksichtigt. Seit dem Jahr 2018 wird nur noch der Umsatzanteil aus Selbstmedikation/Ergänzungssortiment berücksichtigt, also ohne das Umsatzvolumen von verordneten Medikamenten. Dies führte rechnerisch zu einem Absinken des Nachfragevolumens im Sortiment Arzneimittel und zu einem Rückgang der Apothekenumsätze

Tab. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in Rinteln

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)		Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Umsatz in Mio. €	
	2024	2007	2024	2007	2024	2007
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>18.745</b>	<b>18.635</b>	<b>88,0</b>	<b>83,1</b>
Nahrungs- und Genussmittel	59	77	15.905	14.985	71,0	61,4
Gesundheit und Körperpflege	10	16	2.425	3.050	14,5	19,9
Zeitschriften, Schnittblumen	5	16	415	600	2,4	1,9
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>104</b>	<b>144</b>	<b>40.500</b>	<b>42.835</b>	<b>79,5</b>	<b>76,7</b>
Bekleidung, Wäsche	24	32	7.855	7.815	16,6	17,9
Schuhe, Lederwaren	4	9	1.520	1.780	5,3	5,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	10	9	490	605	6,0	3,1
Uhren, Schmuck	4	7	215	285	2,5	1,7
Bücher, Schreibwaren	4	6	875	1.095	2,1	3,7
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	13	15	3.280	3.390	11,6	11,5
Sportartikel, Fahrräder	2	6	340	1.075	1,3	2,8
Spielwaren	2	7	755	1.025	1,6	1,1
Hobbybedarf	1	-	85	-	0,2	-
Zooartikel	4	1	1.895	750	3,1	1,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	8	3.820	1.815	4,1	1,6
Möbel, Kunstgegenstände	6	12	5.380	10.005	10,2	10,1
Heimtextilien	3	7	1.570	1.535	2,1	1,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf	17	25	12.420	11.660	12,8	15,6
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>178</b>	<b>253</b>	<b>59.245</b>	<b>61.470</b>	<b>167,4</b>	<b>159,9</b>

Bearbeitung: cima 2024

## 2.2.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität wird z.B. durch Qualität und Quantität der Verkaufsfläche, Branchenmix, Verkehrsanbindung, Kaufkraft im Marktgebiet und regionale Wettbewerbssituation gesteuert.

Die Einzelhandelszentralität Rintelns insgesamt war seit 2007 leicht rückläufig: Sie liegt aktuell bei 104 %, was gegenüber 2007 einen Rückgang um rd. fünf Prozentpunkte bedeutet. Bei den Warengruppen des periodischen Bedarfs gab es nur geringe Veränderungen der Einzelhandelszentralitäten, während es bei einigen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs teils deutliche Veränderungen der Zentralitätswerte gab:

- In der Warengruppe **Bekleidung, Wäsche** sank die Zentralität um rd. 13 %-Punkte auf 133 %. Die größten Anbieter sind hier nach wie vor das Modehaus Bruno Kleine und die preisorientierten Anbieter Woolworth und NKD in der Innenstadt. Als größere Schließung ist das ehemalige Modehaus Beckmann in der Innenstadt zu nennen. Neu hinzugekommen ist als größerer Betrieb lediglich ein Kik Bekleidungsfachmarkt an der Bahnhofstraße. In dieser Warengruppe gab es somit aus Sicht der Kundschaft keine attraktivitätssteigernden Neuansiedlungen in Rinteln, während es in konkurrierenden Städten teils bedeutende Neuansiedlungen gab. Im regionalen Wettbewerb hat Rinteln daher in dieser wichtigen Innenstadt-Leitbranche an Attraktivität verloren.
- In der Warengruppe **Schuhe, Lederwaren** liegt die Einzelhandelszentralität bei 114 %, was einem Rückgang um rd. 35 %-Punkte seit 2007 entspricht. Abgesehen von dem Schuhfachgeschäft Peters wird das Angebot von fachmarktorientierten Anbietern mit standardisiertem

Sortiment dominiert (Deichmann, Schuhpark Fascies); vor einigen Jahren hat auch der Fachmarkt K+K Schuhe den Standort Rinteln verlassen. Im regionalen Wettbewerb kann sich Rinteln damit kaum behaupten und musste in den letzten Jahren Kaufkraft in erheblichem Umfang nach Hannover, Bielefeld, Minden usw. abgeben.

Tab. 7: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Rintelner Einzelhandel – Vergleich 2022 zu 2007

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €		Nachfrage- volumen in Mio. €		Einzelhandels- zentralität in %	
	2024	2007	2024	2007	2024	2007
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>88,0</b>	<b>83,1</b>	<b>84,4</b>	<b>78,8</b>	<b>104</b>	<b>106</b>
Nahrungs- und Genussmittel	71,0	61,4	67,8	57,9	105	106
Gesundheit und Körperpflege	14,5	19,9	14,3	19,0	102	105
Zeitschriften, Schnittblumen	2,4	1,9	2,4	1,9	103	102
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>79,5</b>	<b>76,7</b>	<b>77,2</b>	<b>68,0</b>	<b>103</b>	<b>113</b>
Bekleidung, Wäsche	16,6	17,9	12,4	12,3	133	146
Schuhe, Lederwaren	5,3	5,1	4,6	3,4	114	149
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	6,0	3,1	5,0	2,6	120	117
Uhren, Schmuck	2,5	1,7	2,4	1,5	107	116
Bücher, Schreibwaren	2,1	3,7	2,3	4,2	89	89
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	11,6	11,5	13,1	12,9	88	89
Sportartikel, Fahrräder	1,3	2,8	7,3	3,2	18	88
Spielwaren	1,6	1,1	1,5	1,1	102	101
Hobbybedarf	0,2	-	0,5	0,4	36	-
Zooartikel	3,1	1,1	1,9	0,6	168	174
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,1	1,6	2,7	1,1	150	139
Möbel, Kunstgegenstände	10,2	10,1	9,3	7,7	110	131
Heimtextilien	2,1	1,5	1,9	1,7	111	91
Baumarktartikel, Gartenbedarf	12,8	15,6	12,1	15,3	105	102
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>167,4</b>	<b>159,9</b>	<b>161,5</b>	<b>146,8</b>	<b>104</b>	<b>109</b>

Bearbeitung: cima 2024

- In der Warengruppe **Uhren, Schmuck** war seit 2007 ein Rückgang von sieben auf vier Betriebe und damit verbunden eine Verkaufsflächenabnahme um rd. ein Viertel (- 85 m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Die verbliebenen Betriebe konnten die Nachfrage nicht vollumfänglich binden, d.h. ein

Teil der Kaufkraft fließt seither zu anderen Wettbewerbsorten ab. Im Ergebnis sank die Einzelhandelszentralität in der Warengruppe Uhren, Schmuck um rd. 9 %-Punkte auf 107 %.

- In der Warengruppe **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik** konnte im Vergleich zu 2007 eine nahezu gleichbleibende Zentralität (- 1 %-Punkt auf 88 %) erreicht werden. Zwar gab es seit 2007 in Rinteln keine größeren Neuansiedlungen im Bereich Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, jedoch kann bereits der Erhalt der bestehenden Geschäfte, wie des Elektrofachmarktes Expert, oder auch kleinerer Fachgeschäfte wie Elektro Beckmann (Innenstadt), Euronics Kruse (OT Todenmann) oder Kuhlmann (OT Engern) in dieser zunehmend durch Kaufkraftverschiebungen in den Onlinehandel betroffenen Branche als Erfolg gewertet werden. Der Leuchtenhersteller Peters hat allerdings seinen Direktverkauf in Krankenhagen mittlerweile eingestellt,
- In der Warengruppe **Sportartikel, Fahrräder** gab es eine erhebliche Zentralitätsabnahme um rd. 70 %-Punkte auf nunmehr 18 %. Im Bereich Fahrräder und Zubehör ist – neben Randsortimentsflächen in Verbraucher- und Baumärkten – lediglich ein kleines innerstädtisches Fachgeschäft verblieben. Der seit Jahren anhaltende Trend hin zu großflächigen Fahrradfachmärkten (B.O.C., Stadler usw.) hat hier zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen zu Wettbewerbsstandorten mit entsprechendem Angebot geführt. Im Sortiment Sportartikel ist in Rinteln kein Fachgeschäft mehr ansässig, nachdem Ende 2020 das innerstädtische Intersport-Geschäft geschlossen hat.
- Im Sortiment **Hobbybedarf** gab es 2007 keine Angebote in Rinteln. Die Neuansiedlung eines Spezialgeschäfts für Sammelobjekte (Briefmarken, Münzen u.ä.) hat daher – trotz eingeschränkter Öffnungszeiten – bereits zu einem deutlichen Zentralitätsanstieg 36 % geführt.
- Im Sortiment **Zooartikel** hat es seit 2007 erhebliche Verkaufsflächenzuwächse gegeben, von ehemals 750 m<sup>2</sup> auf heute 1.895 m<sup>2</sup>. Dies ist auf die Neuansiedlung mehrerer relevanter Anbieter zurückzuführen, nämlich eines Raiffeisen-Marktes an der Braasstraße und eines Fressnapf Tierfutterfachmarktes an der Konrad-Adenauer-Straße. Trotz des großen Verkaufsflächenzuwachses ist die Zentralität im Sortiment Zooartikel leicht gesunken, nämlich um rd. 6 %-Punkte auf 168 %. Dies zeigt, dass in einem starken regionalen Wettbewerbsumfeld dem Zentralitätsanstieg gewisse Grenzen gesetzt sind, sodass Neuansiedlungen dann eher zu einer Umsatzumverteilung als zu einem Umsatz- und Zentralitätswachstum führen.
- In der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** ist ein Zentralitätsanstieg um rd. 11 %-Punkte auf 150 % zu verzeichnen. Dies hängt teilweise mit methodischen Veränderungen zusammen<sup>13</sup>, es waren aber auch relevante Neuansiedlungen zu verzeichnen. Zu nennen sind hier – neben mehreren kleineren Fachgeschäften – die Betriebe Mäc Geiz, Action und Thomas Philipps sowie eine deutliche Verkaufsflächenvergrößerung des Fachgeschäfts Unikum.
- In der Warengruppe **Möbel, Kunstgegenstände** hat es umfangreiche Veränderungen gegeben: Das Möbelhaus und Küchenstudio Wehmeier wurde geschlossen, ebenso das Fachgeschäft Wohnzeit am Marktplatz und zuletzt der Möbel-Postenmarkt Adamson. Und das frühere Möbelhaus Johanning wird heute durch einen weiteren Möbel-Postenverkauf nachgenutzt. Der Verlust relevanter Anbieter konnte auch durch die Neuansiedlung des Fachmarktes Jysk (ehem. Dänisches Bettenlager) nicht ausgeglichen werden, sodass insgesamt ein Zentralitätsverlust um 21 %-Punkte auf heute 110 % zu verzeichnen war. Angesichts eines konzentrierten Wettbewerbsumfeldes (v.a. Porta Westfalica, Hannover, Bielefeld) sind größere Neuansiedlungen in dieser Branche in Rinteln auch nicht mehr wahrscheinlich.

<sup>13</sup> Im Jahr 2007 wurde „einfacher“ Hausrat (bspw. Tedi, Mäc Geiz) noch den baumarktspezifischen Sortimenten zugeordnet, seit 2009 unterscheidet die cima nicht mehr zwischen der Qualität, sondern ordnet alle Qualitätsstufen einheitlich dem Sortiment Hausrat zu.

- Im Sortiment **Heimtextilien** gab es seit 2007 zwar keine relevanten Neuansiedlungen, dafür konnten sich etablierte Anbieter wie Stoffe-Hemmers, Betten-Maack und Lambrecht Wohnstore im regionalen Wettbewerb behaupten und dadurch eine Zentralitätssteigerung um rd. 21 %-Punkte auf 112 % erzielen.
- In der Warengruppe **Baumarktartikel, Gartenbedarf** ist bei einem leichten Verkaufsflächenzuwachs (+ 760 m<sup>2</sup>) auch ein leichter Zentralitätsanstieg um rd. 3 %-Punkte auf 105 % zu verzeichnen. Abgesehen von einem Betreiberwechsel (ehem. Marktkauf, jetzt Toom Baumarkt) hat es keine größeren Veränderungen im Bestand gegeben<sup>14</sup>.

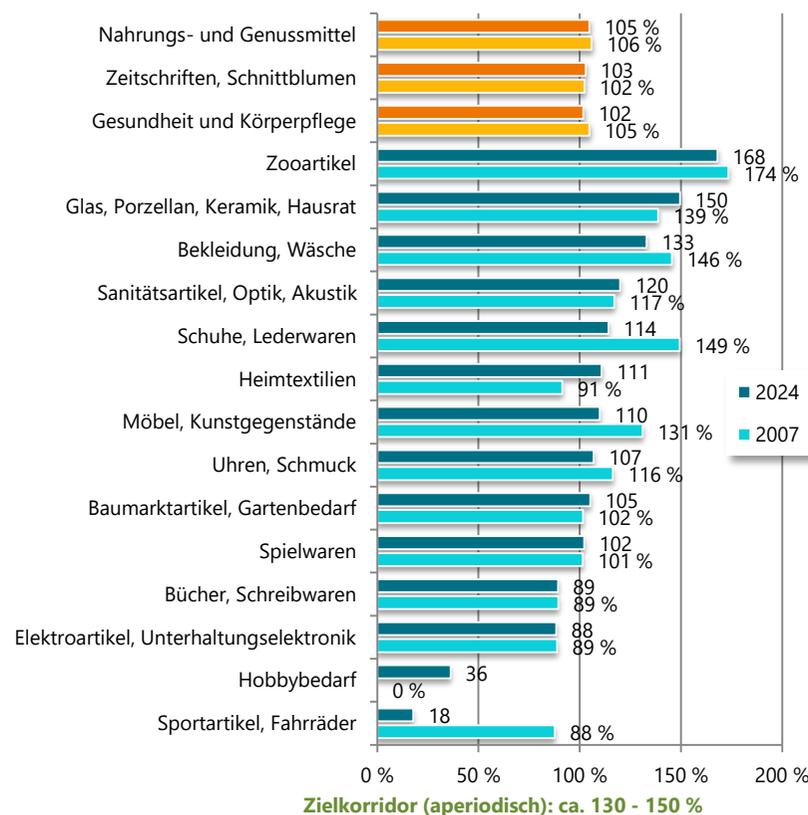
Leistungsfähige Mittelzentren können nach Erfahrungen der cima Einzelhandelszentralitäten von ca. 130 bis 150 % erreichen, teils auch deutlich darüber hinaus. Grundsätzlich gilt auch für Rinteln, dass das Nachfragepotenzial im Marktgebiet groß genug ist (vgl. Tab. 5), um – bei einer attraktiv gestalteten Einzelhandelslandschaft – langfristig solche Zentralitätswerte zu erzielen. In der nachfolgenden Abbildung ist daher ein „Zielkorridor“ von 130 bis 150 % für die Zentralitätswerte im aperiodischen Bedarf dargestellt.

Wie beschrieben befindet sich Rinteln in einem starken regionalen Wettbewerbsumfeld mit mehreren leistungsfähigen Mittel- und Oberzentren. Nicht jede Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs wird daher automatisch zu einer Umorientierung der Verbraucher:innen im Marktgebiet und somit zu einer messbaren Zentralitätssteigerung in Rinteln führen. Nach Einschätzung der cima kann dies nur gelingen, wenn sich der Einzelhandelsstandort Rinteln – und hier insbesondere die Innenstadt – insgesamt attraktiver aufstellt, um eine größere „Sogwirkung“ auf die Kaufkraft im Marktgebiet zu entfalten. Dazu gehören einerseits attraktiv positionierte Läden mit gutem Service und einer zeitgemäßen Sortimentsauswahl und Warenpräsentation sowie eine vielfältige Geschäftslandschaft mit einem Mix aus Filialbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften. Und

<sup>14</sup> Zusätzlich sind seit 2007 zwei Gärtnereibetriebe neu hinzugekommen (Gärtnerei Zech, Baumschule Fechner). Diese verfügen über ausgedehnte, für die Kundschaft begehbbare Anbauflächen, die bei strenger Auslegung auch als Verkaufsfläche zu betrachten wären.

andererseits sind auch attraktive Rahmenbedingungen notwendig, wie beispielsweise eine ansprechend gestaltete Innenstadt mit einem einladenden Erscheinungsbild sowie einer sehr guten Erreichbarkeit.

**Abb. 4: Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen – Vergleich 2022 zu 2007**



Bearbeitung: cima 2024

In der vorliegenden Untersuchung werden diese Flächen nicht berücksichtigt, um kein verzerrendes Bild der Verkaufsflächenentwicklung abzubilden. Die Betriebe sind nur saisonal geöffnet und erzielen nur sehr geringe Einzelhandelsumsätze.

### 2.2.3 Kaufkraftstromanalyse

Die Kaufkraftstromanalyse beruht auf einer Modellrechnung, welche auf Grundlage verschiedener Eingangsgrößen (geographische/ ortsspezifische/ verkehrsbedingte Faktoren, Pendelbeziehungen, Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten, Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte usw.) die Kaufkraft- und Umsatzströme in Rinteln und dem Umland quantifiziert.

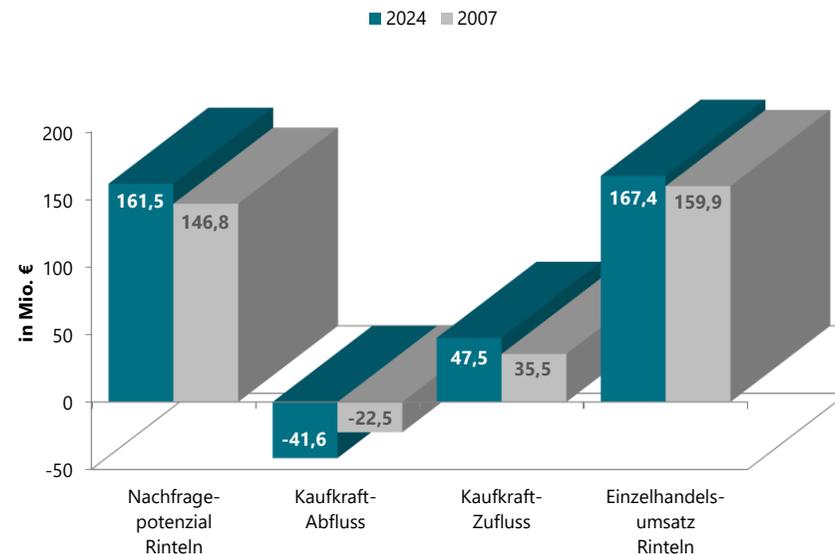
Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die aktuellen Kaufkraftströme für den Einzelhandel in der Stadt Rinteln im Vergleich zum Jahr 2007:

- Das örtliche Nachfragepotenzial in Rinteln beträgt rd. 161,5 Mio. € (2007: 146,8 Mio. €).
- Davon fließen insgesamt rd. 41,6 Mio. € aus dem Stadtgebiet ab (2007: 22,5 Mio. €). Entsprechend den stärker gewordenen Ein- und Auspendelbewegungen sowie einer zunehmenden regionalen Wettbewerbssituation haben die Kaufkraftabflüsse gegenüber dem Jahr 2007 signifikant zugenommen.
- Rund 47,5 Mio. € Kaufkraft fließen von außerhalb des Stadtgebietes in den Rintelner Einzelhandel (2007: 35,5 Mio. €). Auch hier gab es also eine signifikante Zunahme gegenüber dem Jahr 2007, was ebenfalls vor allem auf die gestiegenen Pro-Kopf-Ausgabebesätze im Marktgebiet zurückzuführen ist.
- Daraus ergibt sich der Einzelhandelsumsatz von rd. 167,4 Mio. € im Rintelner Einzelhandel (2007: 159,9 Mio. €).

Die Veränderungen der Kaufkraftströme beeinflussen unmittelbar die Einzelhandelszentralitäten (vgl. Kap. 2.2.2), welche als wichtige Kenngröße das Verhältnis zwischen Angebots- und Nachfrageseite abbilden. Somit lassen sich die hier dargestellten Veränderungen der Kaufkraftzu- und -abflüsse im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2007 durch die obigen Erläuterungen zu den warengruppenspezifischen Einzelhandelszentralitäten erklären. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Anstieg der Kaufkraftzuflüsse vor allem auf die Warengruppen des periodischen Bedarfs

zurückzuführen ist. Denn im periodischen Bedarf, primär in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, verfügt Rinteln über attraktiv und leistungsfähig positionierte Angebotsstrukturen und kann damit relativ hohe Kaufkraftzuflüsse vor allem aus dem näheren Umland (Zone 2 des Marktgebietes, vgl. Kap. 2.1.4) generieren. Im aperiodischen Bedarf konnte Rinteln hingegen seine Attraktivität im Vergleich zu 2007 nicht maßgeblich steigern. Hier haben daher die Kaufkraftabflüsse in Richtung sogstarker Wettbewerbsstandorte (bspw. Hannover, Bielefeld, Minden) zugenommen.

Abb. 5: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Rinteln



Bearbeitung: cima 2024

### 3 Zentren- und Standortstruktur in Rinteln

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Rinteln näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Überprüfung und Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch sonstige Einzelhandelsagglomerationen und relevante Solitärstandorte in Streulagen werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) der zentralen Versorgungsbereiche und der Fachmarkt-Agglomeration wird die Bedeutung dieser Bereiche für die mittelzentrale Versorgung dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat erstmals 2007 die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Rinteln anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben vorgenommen. Seither wurden die Vorgaben und Anforderungen durch zahlreiche Gerichtsentscheidungen weiter konkretisiert und spezifiziert (vgl. hierzu Kap. 3.1.1). Daher hat die cima eine vollständige Neubewertung und Anpassung der früheren Abgrenzungen vorgenommen. Bei den Betrachtungen wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche/soziale/kulturelle Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen standen.

Nach der Fortschreibung 2024 ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur im Rintelner Einzelhandel:

- Zwei zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen, sich aufeinander beziehenden Funktionszuweisungen:
  - Hauptzentrum Innenstadt (Abgrenzung angepasst)
  - Ergänzungszentrum Rinteln-Nord (bisher Grund- und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße; Abgrenzung angepasst)
- Eine Fachmarkttagglomeration (Braasstraße; bisher nur als „Industriegebiet Rinteln-Süd“ weiträumig und unscharf abgegrenzt)
- Mehrere solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte:
  - Solitärer Nahversorgungsstandort Detmolder Straße (WEZ), mit teilweise über die wohnortbezogene Versorgung des fußläufigen Umfeldes hinausgehender Nahversorgungsfunktion
  - Solitärer SB-Warenhausstandort (Marktkauf), Konrad-Adenauer-Straße, in städtebaulich nicht integrierter, Pkw-orientierter Lage
  - Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Krankenhagen (Combi)
  - Solitärer Fachmarktstandort Breite Straße/ Stoevesandtstraße (toom, Thomas Philipps)
  - Mehrere solitäre Fachmärkte innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets Rinteln-Süd

## 3.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Rinteln

### 3.1.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsiniciativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig angesehen werden kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben,

die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige

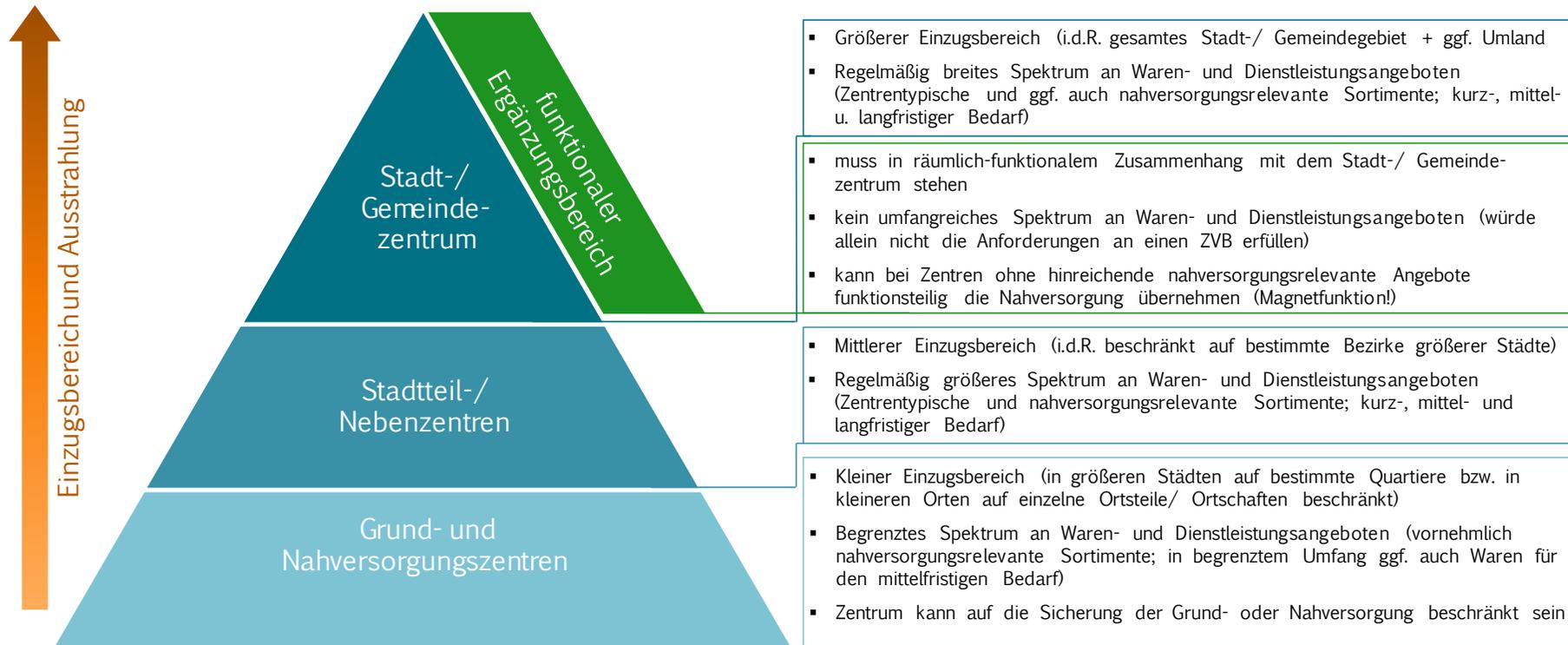
raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage (im Sinne eines Bezugs zu Wohnsiedlungsbereichen mit einigem Gewicht),
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt.

**Abb. 6: Schema der Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche**



Quellen: Kuschnerus, der standortortgerechte Einzelhandel, 2007; Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496, 2006; Osterhage, Kommunale Einzelhandels- und Zentren-konzepte / Zentrale Versorgungsbereiche, 2006; eigene Darstellung

Bearbeitung: cima 2024

Hinweis: Bei dem Schaubild handelt es sich um eine allgemeine, schematische Darstellung zur Hierarchisierung von zentralen Versorgungsbereichen, die nicht direkt auf die Gegebenheiten in Rinteln übertragbar ist.

### 3.1.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“

#### Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ist das historisch gewachsene Zentrum der Stadt Rinteln. Er befindet sich zentral im Bereich der Rintelner Altstadt entlang der Achse Weser- und Klosterstraße. Im Norden bildet die Weser eine natürliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches, im Süden reicht das Hauptzentrum bis in die nördliche Seetorstraße. Nach Westen stellen die Grundstücksrückseiten der Weser- und Klosterstraße in Richtung Blumenwall die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die östliche Ausdehnung reicht bis an die Westseite der Brennerstraße, schließt den Marktplatz mit ein und verläuft südlich davon entlang der Grundstücksrückseiten der östlichen Klosterstraße.

Damit ist die Abgrenzung im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2007 insbesondere in der östlichen Ausdehnung reduziert worden: Damals waren auch die Bäckerstraße und Ritterstraße sowie die Ostseite der Brennerstraße dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Diese Straßen weisen jedoch mittlerweile nahezu keine Einzelhandelsfunktion mehr auf. Hier sind nur noch sehr vereinzelt kleine Läden zu finden, welche zudem für die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt keine Bedeutung mehr haben. Insgesamt sind in diesen Bereichen schon seit mehreren Jahren zahlreiche Ladenleerstände zu verzeichnen. Eine Reaktivierung dieser Flächen für Einzelhandel ist aufgrund ihrer sehr geringen Größe und der geringen Kundenfrequenz in diesen Lagen nicht zu erwarten. Eine Vielzahl ehemaliger Ladenflächen wurde mittlerweile für andere Funktionen umgenutzt (z.B. Dienstleistungen, Büros, Wohnen).

Darüber hinaus ist bundesweit eine zunehmende Konzentration des Einzelhandels auf die Haupteinkaufslagen zu beobachten. Daher hält die CIMA eine relativ enge Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ für sinnvoll, um somit künftig eine kompakte und dadurch attraktive Einkaufsinnenstadt zu erhalten.

#### Angebotsstrukturen

Im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ befinden sich insgesamt 71 Einzelhandelsbetriebe, was rd. 40 % aller Rintelner Einzelhandelsbetriebe entspricht. Verglichen damit beträgt der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt mit 13.305 m<sup>2</sup> nur rd. 22 % der Gesamtstadt. Der Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt beträgt rd. 43,2 Mio. €.

Die relativ geringe Verkaufsfläche im Verhältnis zur Anzahl der Betriebe deutet darauf hin, dass in der Rintelner Innenstadt weiterhin eher kleinteilige Ladeneinheiten vorhanden sind. Hierauf wird nachfolgend im Abschnitt „Betriebsgrößen“ noch näher eingegangen.

Tab. 8: Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ 2024

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	19	1.665	10,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	12	905	5,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	52	11.625	32,8
davon zentrenrelevant	51	10.605	30,6
<b>gesamt</b>	<b>71</b>	<b>13.290</b>	<b>43,2</b>

Bearbeitung: CIMA 2024

Auffällig ist eine relative Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: Hier sind insgesamt nur 12 kleine Anbieter vorhanden, die Verkaufsfläche summiert sich auf 905 m<sup>2</sup>. Eine qualifizierte Lebensmittelversorgung gibt es im Bereich der Innenstadt nicht. Lediglich ein Kleinversorger (nah und gut Hoppe) sowie ein Bioladen bieten eine Grundversorgung an. Diese werden ergänzt durch mehrere Bäckereien, je einen Laden für osteuropäische und arabische Lebensmittel, einen Obst- und Gemüseladen, eine Kaffeerösterei, ein Reformhaus, einen Kiosk und ein Fischgeschäft.

Das Fehlen eines größeren Lebensmittelmarktes ist nicht nur aus Perspektive einer fehlenden Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im

Innenstadtbereich als Mangel zu betrachten, sondern auch, weil Lebensmittelmärkte i.d.R. hohe Besuchsfrequenzen erzeugen und dadurch als Magnetbetriebe und Frequenzbringer für benachbarte Geschäfte des aperiodischen Bedarfs fungieren. Diese Funktion eines periodischen Frequenzbringers erfüllt gegenwärtig lediglich der Rossmann Drogeriemarkt in der Weserstraße.

Aus Sicht der cima ist daher weiterhin die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes im Bereich der Rintelner Innenstadt wünschenswert, zumal der Lebensmitteleinzelhandel noch relativ resistent gegenüber dem Onlinehandel ist, weshalb er auch in absehbarer Zukunft noch hohe Besuchsfrequenzen erzeugen dürfte.

Für die Attraktivität der Rintelner Innenstadt sind gegenwärtig insbesondere die zentrenrelevanten Einzelhandelsangebote von Bedeutung. Hier sind insgesamt 51 Betriebe mit 10.605 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, was insgesamt positiv für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Einkaufsstandort zu bewerten ist. Als Magnetbetriebe fungieren hierbei insbesondere die drei großflächigen Kaufhäuser (Bruno Kleine, Woolworth, Betten Maack). Aus Sicht der Kundschaft und vor allem der touristischen Innenstadtbesucher ist aber vor allem der vielfältige Mix mit zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäften interessant. Immerhin 49 der 71 Einzelhandelsgeschäfte im Hauptzentrum Innenstadt (rd. 69 %) sind inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese sorgen für das individuelle Gesicht der Rintelner Innenstadt. Weitere fünf Betriebe (rd. 7 %) sind regionale Filialisten und 17 Betriebe (rd. 24 %) sind bundesweit agierende Filialisten.

Wie erwähnt ist der hohe Anteil an Fachgeschäften ein herausragender Attraktivitätsfaktor der Rintelner Innenstadt, der bislang aber zu wenig wahrnehmbar ist. Künftig sollte dieser Faktor daher im Stadt- und Tourismusmarketing stärker in den Vordergrund gestellt werden.

Der geringe Anteil an filialisiertem Einzelhandel kann aber auch einen Nachteil im Wettbewerb mit anderen Standorten bedeuten. Einige Zielgruppen erwarten bei ihrem Innenstadtbesuch bestimmte namhafte Filialisten oder Marken und weichen daher gegenwärtig an Wettbewerbsstandorte aus, bspw. nach Hannover oder Bielefeld.

Abb. 7: Modehaus Bruno Kleine im Hauptzentrum Innenstadt



Foto: cima 2022

Abb. 8: Blick in die Fußgängerzone (Weserstraße)

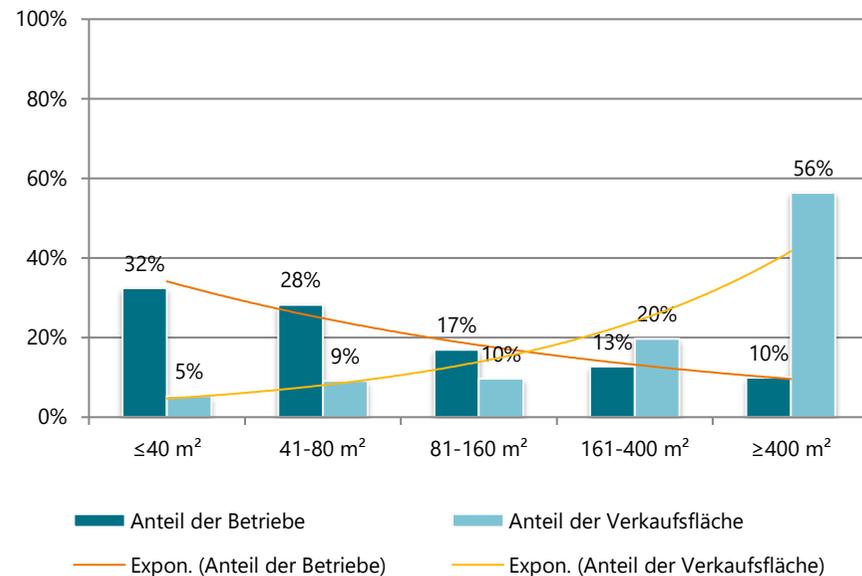


Fotos: cima 2022

### Betriebsgrößen und Potenzialflächen

Wie erwähnt wird die Rintelner Innenstadt deutlich von kleinteiligen Ladenlokalen geprägt. Zwei Drittel aller Geschäfte in der Innenstadt sind nicht größer als 100 m<sup>2</sup>. Nur sieben Läden sind größer als 400 m<sup>2</sup>. Diese sieben Läden (rd. 10 % der Betriebe) machen aber mit 7.500 m<sup>2</sup> mehr als die Hälfte (rd. 56 %) der innerstädtischen Verkaufsfläche aus.

Abb. 9: Betriebe nach Größenklassen im Hauptzentrum Innenstadt

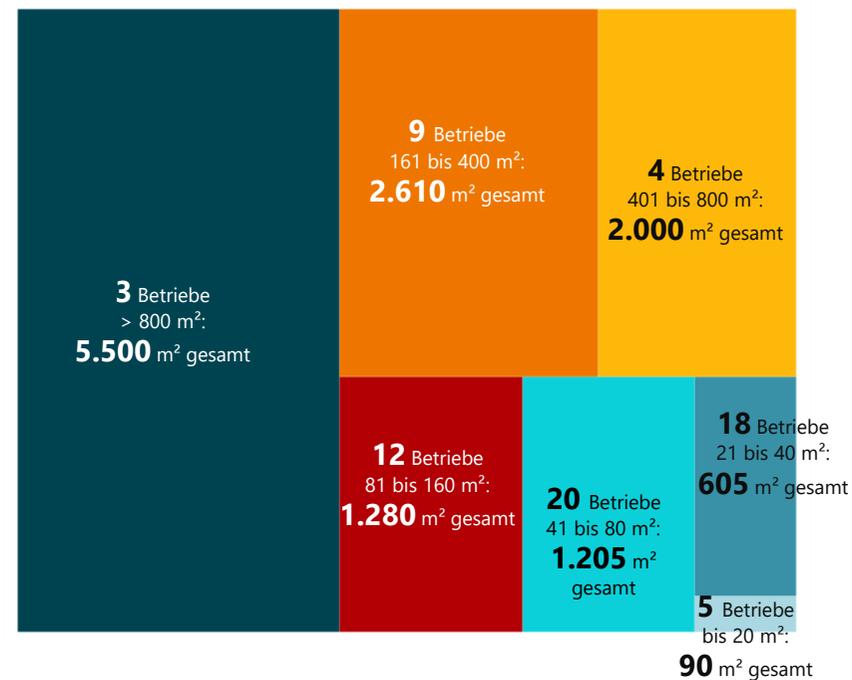


Bearbeitung: cima 2024

Aus der Betrachtung der Betriebsgrößen lässt sich ableiten, dass im Hauptzentrum Innenstadt insbesondere der „Mittelbau“, nämlich Ladengrößen zwischen ca. 160 bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zu gering ausgeprägt ist. Solche Ladengrößen sind bei vielen innenstadtrelevanten Filialunternehmen sehr gefragt, wie bspw. Ernsting’s family, NKD oder Schuhpark Fascies in Rinteln belegen. Aber auch für größere inhabergeführte Fachgeschäfte (hier bspw. Schuh Peters, matrix, Die Spielzeuginsel) sind dies geeignete

Ladeneinheiten. In Rinteln muss es daher weiterhin ein Ziel sein, durch Flächenzusammenlegungen kleinerer Einheiten oder durch attraktive Neuentwicklungen Ladenlokale in dieser Größenklasse herzurichten, um einen Anreiz für attraktive Neuansiedlungen zu schaffen.

Abb. 10: Schematische Darstellung der Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen im Hauptzentrum Innenstadt



Bearbeitung: cima 2024

Kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen in der Rintelner Innenstadt sind gegenwärtig nicht erkennbar. Mit Blick insbesondere auf die wünschenswerte Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtbereich sollte zukünftig die Aktivierbarkeit geeigneter Flächen geprüft werden.



### 3.1.3 Zentraler Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“

Der zentrale Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ schließt nördlich der Weserbrücke an das Hauptzentrum Innenstadt an und erstreckt sich von dort bis an die Bahntrasse (Hildesheim – Bünde) im Norden. Der zentrale Versorgungsbereich besteht aus längerfristig gewachsenen Strukturen entlang der Nord-Süd-Achse Bahnhofstraße sowie neueren Strukturen nördlich von Bahnhofsallee und Großer Tonkuhle. Er ergänzt das Hauptzentrum Innenstadt funktional, indem hier auch großformatigere und Pkw-kundenorientierte Angebotsformate untergebracht sind, für welche im Hauptzentrum Innenstadt aufgrund der dortigen kleinteiligen Bebauungsstrukturen (vgl. S. 28) keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Im Vergleich zur früheren Abgrenzung im EHK 2007 wurde der Fortsatz der Mindener Straße nördlich der Bahntrasse nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die trennende Wirkung der Bahngleise sorgt hier für eine Einschränkung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs, zudem haben die Einzelhandelsnutzungen nördlich der Bahngleise keine prägende Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich.

In dem so abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ (vgl. Abb. 12) fand seit dem EHK 2007 eine dynamische Entwicklung des Einzelhandels statt. Mit dem Entstehen des fachmarktorientierten Einkaufszentrums an der Großen Tonkuhle hat sich dieser Bereich zum zweitbedeutendsten Einzelhandelsstandort nach der Innenstadt entwickelt. Der Standort übernimmt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die gesamte Rintelner Nordstadt, wird darüber hinaus aufgrund der verkehrsgünstigen Lage aber auch von zahlreichen Menschen aus dem restlichen Rintelner Stadtgebiet (einschließlich der Ortsteile) und dem Rintelner Umland frequentiert.

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ 24 Einzelhandelsbetriebe mit 8.445 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was rd. 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen entspricht. Mehr als die Hälfte davon (5.010 m<sup>2</sup>) entfällt auf den periodischen Bedarf. Mit 3.435 m<sup>2</sup> (10 Betriebe) verfügt der Standort aber auch über ein

bedeutsames Angebot im aperiodischen Bedarf. Insbesondere sind hier fachmarktorientierte Anbieter mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorzufinden (Bekleidungsfachmärkte Kik und Takko, Schuhfachmarkt Deichmann,) welche aufgrund ihres Flächenbedarfs von ca. 400 bis 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Filiale nicht in der kleinteilig strukturierten Innenstadt unterzubringen wären. Dies belegt die Funktion des Standortbereichs als Ergänzungszentrum zum Hauptzentrum Innenstadt. Auch zukünftig sollen dementsprechend in dem funktionalen „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ Betriebsformen angesiedelt werden können, für welche in der Innenstadt keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen bzw. aktiviert werden können.

Tab. 9: Leistungsdaten des ZVB „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ 2024

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	10	5.010	31,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	4.190	25,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	10	3.435	9,2
davon zentrenrelevant	8	2.665	7,7
<b>gesamt</b>	<b>20</b>	<b>8.445</b>	<b>40,8</b>

Bearbeitung: cima 2024

Aufgrund der Bedeutung, die deutlich über eine Nahversorgungsfunktion für die Rintelner Nordstadt hinausgeht, wurde der zentrale Versorgungsbereich von einem Grund- und Nahversorgungszentrum (EHK 2007) zum „Ergänzungszentrum“ aufgestuft. Diese Einordnung macht deutlich, dass das Ergänzungszentrum einen Einzugsbereich hat, der dem des Hauptzentrums Innenstadt entspricht und das gesamte Rintelner Marktgebiet (vgl. Kap. 2.1.4) umfasst – dass aber gleichzeitig dieser zentrale Versorgungsbereich nicht gleichberechtigt neben das Hauptzentrum Innenstadt treten soll, sondern die Innenstadt lediglich hinsichtlich bestimmter Betriebsformen funktional ergänzen soll (vgl. „funktionaler Ergänzungsbereich“ im Schaubild Abb. 6).

Im periodischen Bedarf sind im Ergänzungszentrum Rinteln-Nord ein Combi Verbrauchermarkt (mit Bäckerei und Kiosk im Vorkassenbereich), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl), ein dm Drogeriemarkt, drei Apotheken, ein Bäckerei-Café und ein Tankstellenshop zu finden. Damit bietet dieser Standort ein recht breit aufgestelltes Angebot in den nahversorgungsrelevanten Branchen.

Im aperiodischen Bedarf wird das Angebot durch die oben erwähnten Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geprägt. Darüber hinaus sind ein weiteres Bekleidungsgeschäft, ein Sanitätshaus, ein IT-Systemhaus, ein Shisha-Shop sowie im nicht-zentrenrelevanten Bereich ein Einrichtungsfachmarkt (Jysk) und ein Staubsauger-Fachgeschäft vorhanden.

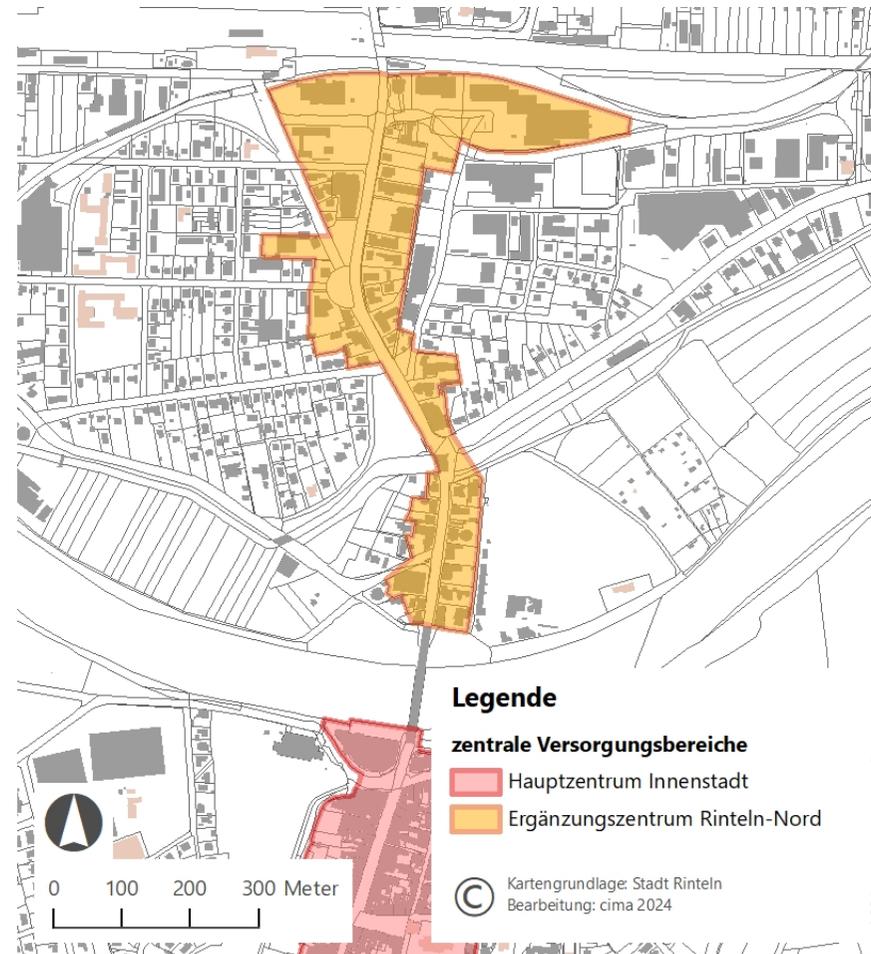
Der Einzelhandelsbesatz wird ergänzt um ein vielfältiges Dienstleistungsangebot (z.B. Bankfiliale, Frisiersalon, Fahrschule, Arztpraxen, Corona-Testzentren) und verschiedene gastronomische Angebote. Als bedeutsame Freizeiteinrichtung ist außerdem ein Kino im Ergänzungszentrum Rinteln-Nord adressiert.

Im Südosten schließen weitere fachmarktorientierte Betriebe an das Ergänzungszentrum Rinteln-Nord an (Getränkemarkt, Tiernahrung, Nonfood-Discounter). Diese sind aber durch die Straße Große Tonkuhle räumlich getrennt, nach Süden ausgerichtet und werden über den Thüringer Weg/ Im Emerten erschlossen. Sie stehen daher nur begrenzt in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen nördlich der Großen Tonkuhle, weshalb sie nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen wurden. Eine weitere räumliche Ausbreitung des zentralen Versorgungsbereiches über die gewählte Abgrenzung hinaus soll in Zukunft nicht stattfinden.

Zu betonen ist außerdem die relativ große Nord-Süd-Ausdehnung des Ergänzungszentrums Rinteln-Nord (rd. 950 m Gehstrecke zwischen Weserbrücke und Bahnübergang). Es ist ein planerisches Ziel der Stadt Rinteln, die städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen Nord- und Südstadt künftig zu verbessern und die Achse Weserbrücke – Bahnhofstraße aufzuwerten, um eine möglichst gute Verbindung zwischen dem Hauptzentrum

Innenstadt und dem funktionalen Ergänzungszentrum Rinteln-Nord zu erreichen.

**Abb. 12: Abgrenzung des ZVB „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“**



### 3.2 Fachmarkttagglomeration Braasstraße

Die Fachmarkttagglomeration Braasstraße befindet sich in einem durch Industrie- und Gewerbegebiete geprägten Umfeld südlich der Rintelner Kernstadt und in verkehrsgünstiger Lage direkt an der B 238.

Die Fachmarkttagglomeration ordnet sich rund um den Kreuzungsbereich von Braasstraße, Detmolder Straße und Stükenstraße an. Trotz der siedlungsstrukturell nicht integrierten Lage sind hier sieben Betriebe des periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs ansässig: Ein Aldi Lebensmitteldiscounter – der einzige Lebensmitteldiscounter Rintelns südlich der Weser, ein Getränkemarkt, zwei Backshops, ein internationaler Lebensmittelmarkt, ein Kiosk und ein Tankstellenshop. Im aperiodischen Bedarf sind ein Expert Elektronikfachmarkt, ein Kik Bekleidungsfachmarkt sowie ein Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt ansässig. Für einige Ortsteile (bspw. Möllenbeck, Exten) stellt die Fachmarkttagglomeration Braasstraße den nächstgelegenen Versorgungsstandort darstellt.

**Tab. 10: Leistungsdaten der Fachmarkttagglomeration Braasstraße 2024**

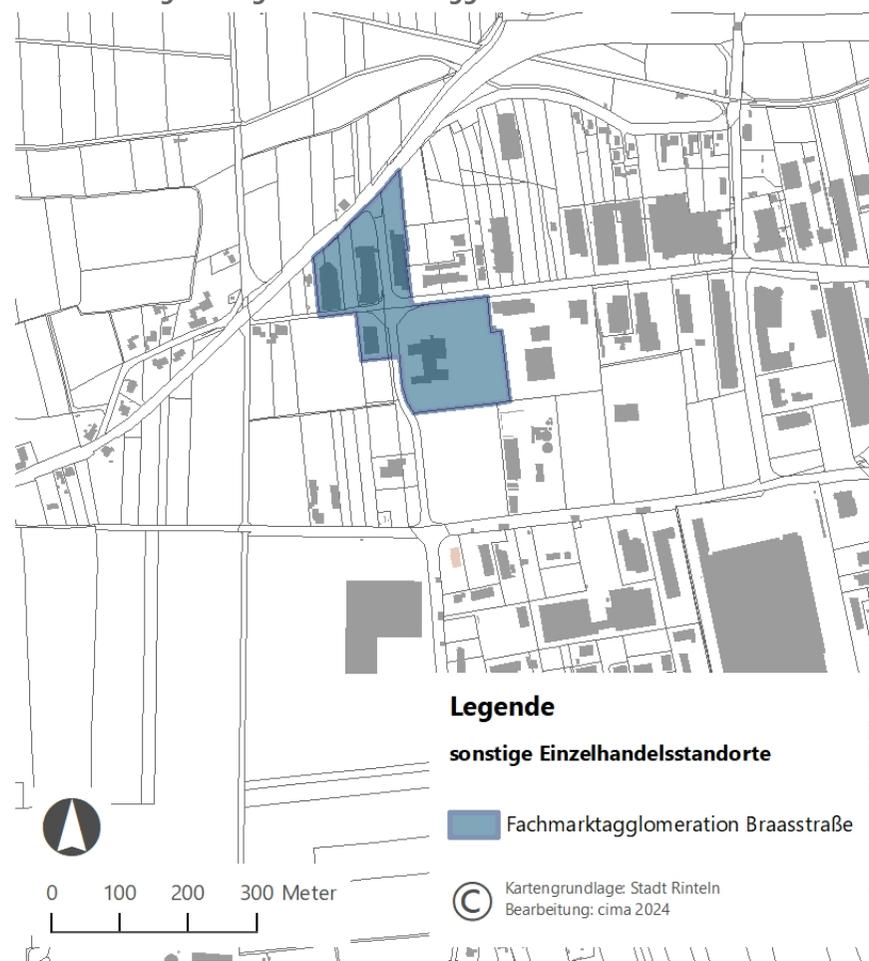
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	7	2.000	9,6
davon Nahrungs- und Genussmittel	7	1.860	8,8
aperiodischer Bedarf (gesamt)	3	3.275	7,0
davon zentrenrelevant	1	1.565	4,5
<b>gesamt</b>	<b>10</b>	<b>5.275</b>	<b>16,6</b>

Bearbeitung: cima 2024

Die Fachmarkttagglomeration wurde relativ eng auf ihren Bestand eingegrenzt, um eine weitere räumliche Ausbreitung der teils nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente an diesem nicht integrierten Standort einzudämmen. Den hier bereits ansässigen Betrieben soll aber ein aktiver Bestandsschutz in dem Sinne zugestanden werden, dass bspw. bauliche und technische Modernisierungen ermöglicht werden sollen. Bestands-

erweiterungen sind jedoch in der Regel nicht vom aktiven Bestandsschutz abgedeckt (für nähere Erläuterungen siehe Kap. 5.4).

**Abb. 13: Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration Braasstraße**



### 3.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte in Rinteln

Neben den oben beschriebenen drei zentralen Versorgungsbereichen und einer Fachmarkttagglomeration befinden sich im übrigen Stadtgebiet von Rinteln weitere Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen. Die bedeutendsten Standorte werden nachfolgend kurz beschrieben:

#### **Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Krankenhagen (Combi)**

Im Ortsteil Krankenhagen, im Süden Rintelns, befindet sich ein Combi Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Bäckerei-Café im Vorkassenbereich. In direkter Nachbarschaft zu dem Lebensmittelnahversorger befinden sich weitere Versorgungseinrichtungen, nämlich eine Tankstelle mit Tankstellenshop, einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Bankfiliale, Paketshop, Frisiersalon) sowie ein Restaurant.

Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage an der Extertalstraße (L435) aus, weshalb er eine (Nah-)Versorgungsfunktion nicht nur für den Ortsteil Krankenhagen, sondern auch für die Ortsteile Goldbeck, Friedrichswald und Volksen sowie Laßbruch (Gemeinde Extertal) wahrnimmt, für welche er der am schnellsten erreichbare Nahversorgungsstandort ist.

Aufgrund dieser Versorgungsfunktion wird der Bereich als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (i.S.v. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1, 1. Spiegelstrich LROP 2017) definiert. Es ist beabsichtigt, die Darstellung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auch in das in Neuaufstellung befindliche RROP für den Landkreis Schaumburg zu übernehmen.

#### **Solitärer Nahversorgungsstandort Detmolder Straße (WEZ)**

In der Detmolder Straße/ Ecke Kasseler Straße, befindet sich ein siedlungsstrukturell integrierter WEZ Supermarkt mit einem Bäckerei-Café im Vorkassenbereich. Der Markt hat eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> und übernimmt wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im südlichen Rintelner Kernstadtgebiet. Mit rd. 1.100 Menschen ist die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich allerdings relativ gering.

Jedoch kommen diesem Standort weitere wichtige Nahversorgungsfunktionen zu, die über die wohnortnahe Versorgung des fußläufigen Umfelds hinausreichen. So handelt es sich um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Rintelner Kernstadtgebiet südlich der Weser bzw. um einen von insgesamt nur drei Lebensmittelmärkten im gesamten Stadtgebiet südlich der Weser (neben Aldi in der Fachmarkttagglomeration Braasstraße und Combi in Krankenhagen). Der Standort ist daher nicht nur für die Wohnbevölkerung der gesamten Rintelner Altstadt eine wichtige Alternative zu den Nahversorgungsangeboten in Rinteln-Nord, sondern stellt auch einen gut erreichbaren Vollsortimenter-Standort für die rd. 4.900 Menschen im Nahversorgungs-Cluster III (vgl. Abb. 177) dar, für welche ansonsten der Lebensmitteldiscounter Aldi (Braasstraße) der am schnellsten erreichbare Lebensmittelnahversorger ist.

Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist es daher sinnvoll und wünschenswert, diesen solitären Nahversorgungsstandort in seiner Versorgungsfunktion langfristig zu erhalten und zu stärken. Dies kann auch Verkaufsflächenerweiterungen in die Großflächigkeit bedeuten, sofern diese der Nachfrage im Einzugsgebiet angemessen sind und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden können. Nach Erfahrungen der cima benötigen moderne Lebensmittelvollsortimenter heutzutage eine Mindestgröße von ca. 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um einerseits eine hohe Attraktivität für die Kundschaft und andererseits eine gute wirtschaftliche Tragfähigkeit aufzuweisen.

Mögliche Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten für den Standort sollten dementsprechend seitens der Stadt positiv begleitet und hinsichtlich der raumordnerischen Zulässigkeit mit dem Träger der Regionalplanung (Landkreis Schaumburg) eng abgestimmt werden.

Neben einer Erweiterung am Bestandsstandort wäre grundsätzlich auch eine Standortverlagerung vorstellbar. Insbesondere ein Heranrücken an die Innenstadt (Altstadt) wäre im Sinne des Einzelhandelskonzeptes positiv zu bewerten, da dadurch der fußläufige Einzugsbereich ausgeweitet, also mehr Menschen wohnortnah versorgt werden könnten.

#### **Solitärer SB-Warenhausstandort Marktkauf, Konrad-Adenauer-Straße**

In der Rintelner Nordstadt befindet sich an der Hauptverkehrsachse Konrad-Adenauer-Straße (L 435) ein Marktkauf SB-Warenhaus nebst zugehörigem Getränkemarkt und kleineren Läden in der Mall (Fisch, mediterrane Spezialitäten, Apotheke, Backshop, Blumenladen, Kiosk). Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich nicht integrierte, autokundenorientierte Lage. Das Standortumfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt (Kfz-Handel und -Werkstätten, Tankstelle usw.).

Trotz der räumlichen Nähe zum Ergänzungszentrum Rinteln-Nord (rd. 100 m Luftlinie) besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen diesen beiden Standorten. Die Erschließung des Marktkauf SB-Warenhauses erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße und auch fußläufig besteht keine direkte Verbindung in nördliche Richtung zur Straße Große Tonkuhle.

Aufgrund der räumlichen Lage und Ausrichtung ist der Marktkauf deutlich auf Pkw-Kundschaft ausgerichtet und übernimmt nahezu keine fußläufige Versorgungsfunktion (vgl. Abb. 15).

---

<sup>15</sup> Zusätzlich existieren im Rintelner Stadtgebiet zwei weitere Gärtnereibetriebe und eine Baumschule. Diese verfügen über ausgedehnte, für die Kundschaft begehbare Anbauflächen, die bei strenger Auslegung auch als Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Sinne zu betrachten wären. Da diese Betriebe jedoch nur saisonal geöffnet haben und die

#### **Solitärer Fachmarktstandort Breite Straße/ Stoevesandtstraße**

Ebenfalls in der Nordstadt befindet sich im Kreuzungsbereich Stoevesandt- und Breite Straße ein solitärer Fachmarktstandort mit zwei großflächigen Fachmärkten: Hier ist zum einen ein toom Bau- und Gartenmarkt ansässig und zum anderen ein Thomas Philipps Sonderpostenmarkt. Da es sich lediglich um zwei Betriebe handelt und aufgrund des baulichen Umfelds eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort nicht wahrscheinlich ist, handelt es sich nicht um eine Fachmarkttagglomeration, sondern lediglich um einen solitären Fachmarktstandort.

#### **Gewerbegebiet Rinteln-Süd**

Im Industrie- und Gewerbegebiet Rinteln-Süd befinden sich neben der Fachmarkttagglomeration Braasstraße (vgl. Kap. 3.2) vereinzelt noch weitere groß- und kleinflächige Fachmärkte mit aperiodischen Sortimenten:

- Baustoffhandel Linnenbecker
- KAP Möbelmarkt (Möbel-Postenverkauf)
- Bäderstudio
- Kfz-Zubehörhandel
- Campingzubehörhandel

#### **Sonstige Standorte > 400 m<sup>2</sup> Vkfl.**

Weitere Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> sind:

- Einrichtungsmarkt Lambrecht Wohnstore
- Tierbedarfsmärkte Fressnapf und Zoo Z
- Nonfood-Discounter Action
- Gärtnerei Bredemeier<sup>15</sup>

Betriebsflächen ganz überwiegend dem Anbau und nicht dem Endkunden-Verkauf dienen, werden sie in der vorliegenden Untersuchung nicht als Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne berücksichtigt.

### 3.4 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rinteln

Abb. 14: Räumliche Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsschwerpunkte in Rinteln



### 3.5 Nahversorgungsstruktur in Rinteln

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht<sup>16</sup>. Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 700 Metern zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die cima auch in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln eine Isochrone von 10 Gehminuten (entsprechend ca. 700 bis 1.000 Metern Gehstrecke) als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnaheversorger.

Die Abb. 15 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der Rintelner Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter). Aus der Karte ist abzulesen, dass in der Nordstadt tendenziell eine Überversorgung besteht – hier überschneiden sich die Nahversorgungsisochronen der drei Lebensmittelmärkte im Ergänzungszentrum Rinteln-Nord und zum Teil die Isochrone des Marktkauf SB-Warenhauses – während in anderen Bereichen gar keine fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen. Insbesondere die Altstadt, die nördliche Nordstadt sowie alle peripheren Ortsteile außer das südliche Krankenhagen verfügen nicht über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt.

Es ist daher offenkundig, dass ein Großteil der Rintelner Bevölkerung auch künftig auf Verkehrsmittel (Fahrrad, Bus, Pkw) angewiesen sein wird, um Lebensmitteleinkäufe tätigen zu können. Um beurteilen zu können, welche Standorte zukünftig in welchem Umfang erhaltungs- bzw. ausbauwürdig

sind, hat die cima anhand von Pkw-Erreichbarkeiten ermittelt, welcher Lebensmittelstandort aus welchem Ortsteil am schnellsten zu erreichen ist. Daraus ergeben sich die folgenden Nahversorgungs-Cluster (vgl. Abb. 17):

- **Cluster I:** Nordstadt, nördliche Altstadt, Ahe, Deckbergen, Engern, Kohlenstädt, Schaumburg, Steinbergen, Todenmann, Westendorf: rd. 15.400 Ew., 1 Verbrauchermarkt, 1 SB-Warenhaus, 2 LM-Discounter, **rd. 0,50 m<sup>2</sup> LM-Vkfl./Ew.**
- **Cluster II:** südliche Altstadt, Südstadt: rd. 2.600 Ew., 1 Supermarkt, **rd. 0,27 m<sup>2</sup> LM-Vkfl./Ew.**
- **Cluster III:** Exten, Hohenrode, Möllenbeck, Strücken, Uchtdorf, Wennenkamp: rd. 4.900 Ew., 1 LM-Discounter, **rd. 0,20 m<sup>2</sup> LM-Vkfl./Ew.**
- **Cluster IV:** Friedrichswald, Goldbeck, Krankenhagen, Volksen: rd. 2.600 Ew., 1 Supermarkt, **rd. 0,32 m<sup>2</sup> LM-Vkfl./Ew.**

<sup>16</sup> vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Abb. 15: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rinteln anhand der 10 Minuten-Gehzeitonen

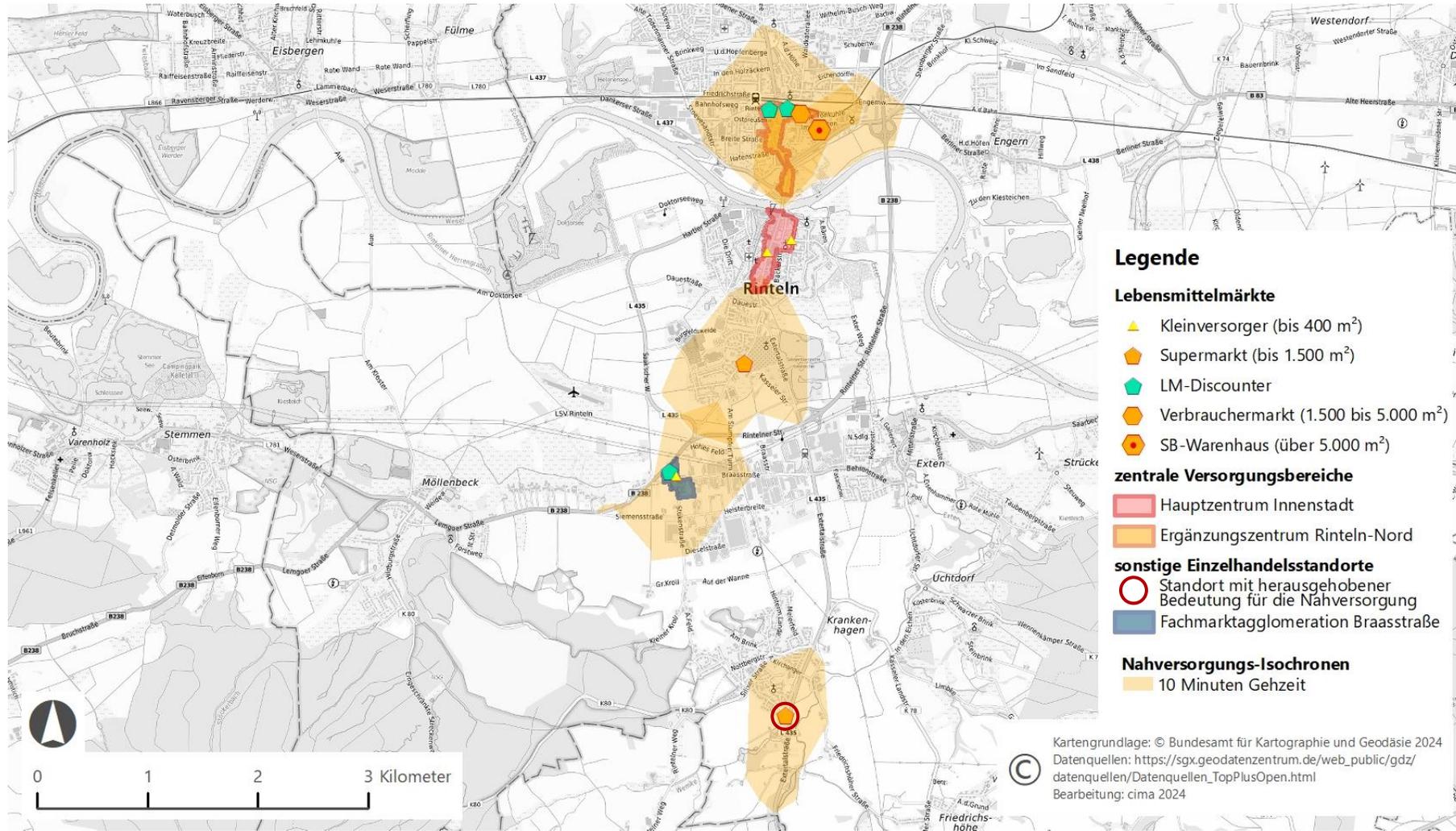
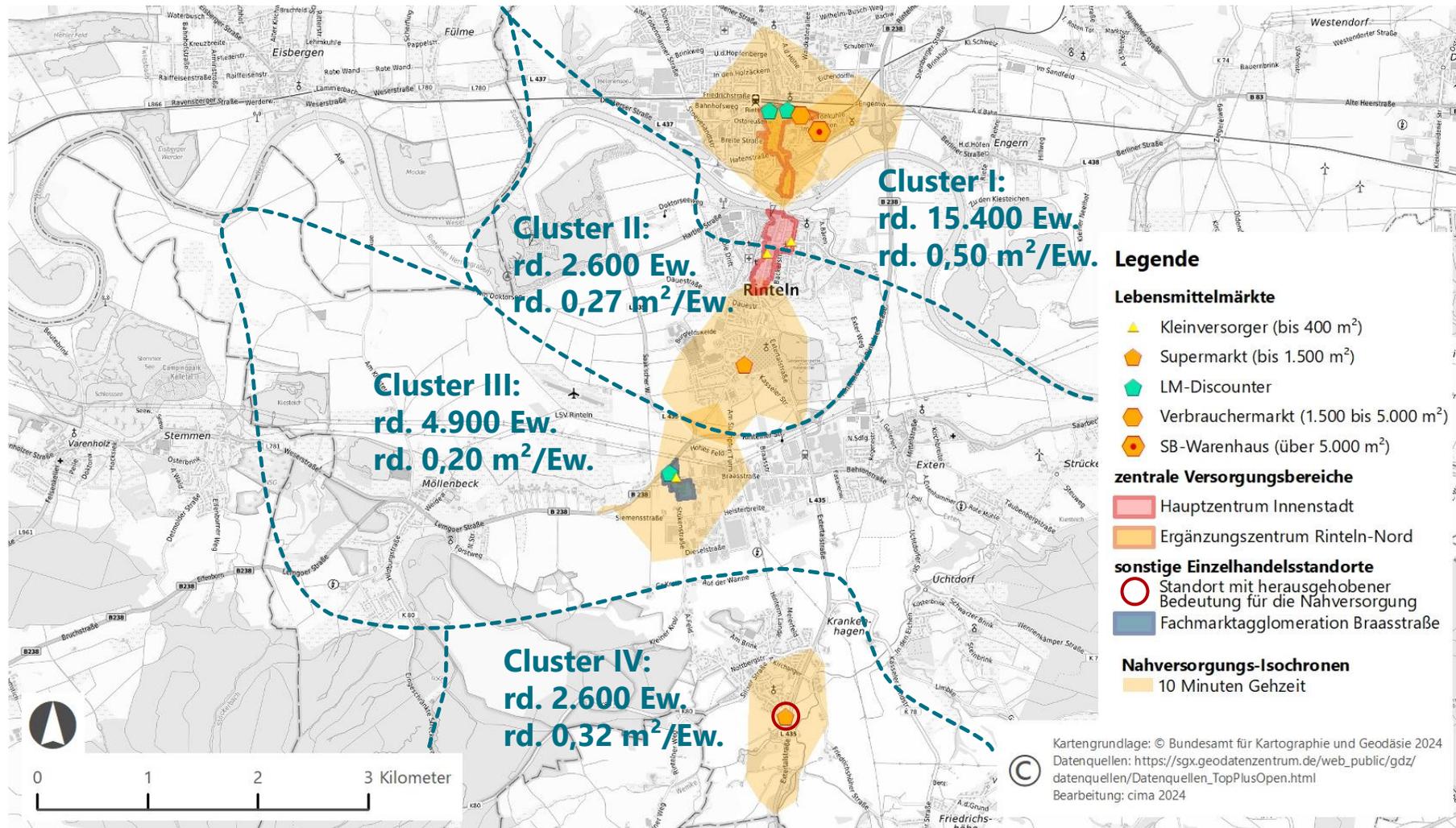


Abb. 16: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rinteln anhand von 700 m-Radien (Luftlinie)



Abb. 17: Nahversorgungs-Cluster und Lebensmittelverkaufsfläche je Ew. (in den zugeordneten Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern)



## 4 Sortimentliste

### 4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

#### Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentlisten

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>17</sup>

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentlisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“<sup>18</sup>

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an<sup>19</sup>. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt.

Diese Auffassung wird gestärkt durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das räumlichen Einzelhandelsbeschränkungen enge Grenzen setzt: Sie sind nur dann zulässig, wenn sie durch „einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt“ sind („Erforderlichkeit“). Zu diesem „Schutz der städtischen Umwelt“ zählen stadtplanerische Bemühungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die planerisch ergriffenen Maßnahmen müssen aber „zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein“ und „dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen“ („Verhältnismäßigkeit“).<sup>20</sup>

Um die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der planerischen Einzelhandelssteuerung fachlich begründen und nachweisen zu können, ist ein aktuelles und schlüssiges Einzelhandelskonzept unabdingbar. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rinteln dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Rinteln rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Überprüfung und

<sup>17</sup> u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt,

zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

<sup>18</sup> VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

<sup>19</sup> BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

<sup>20</sup> EuGH, Urteil vom 30.01.2018 – C 31/16

Aktualisierung der spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.<sup>21</sup>

### **Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentslisten**

Ein pauschaler Hinweis auf eine Auflistung von in der Regel nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten beispielsweise in der Begründung zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus und wäre rechtlich angreifbar.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.<sup>22</sup>

Die Rintelner Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

### **Grenzen einer Sortimentsliste**

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>23</sup> Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.<sup>24</sup>

### **Bindungswirkung der Sortimentsliste**

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Ratsbeschluss bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden (vgl. Kap. 6). Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

<sup>21</sup> hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

<sup>22</sup> hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

<sup>23</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

<sup>24</sup> siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

### Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Rintelner Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden allgemeine aktuelle Trends im Einzelhandel ebenso beachtet wie ortsspezifische Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Stadtgebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Verteilung des aktuellen Bestands innerhalb des Stadtgebiets kann ein wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sein. Im Fokus steht die Frage, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung dient als Grundlage für die Einordnung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.  
Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und

Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.

- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformatische und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der örtlichen Politik kann ebenfalls Einfluss auf die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

## 4.2 Rintelner Sortimentsliste

Die Rintelner Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Erstellung der aktuellen Rintelner Sortimentsliste als Fortschreibung der Liste aus dem EHK 2007 hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

**Nahversorgungsrelevant** sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

**Zentrenrelevant** sind i.d.R. Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- von der Kundschaft ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

**Nicht-zentrenrelevant** sind hingegen vor allem Sortimente,

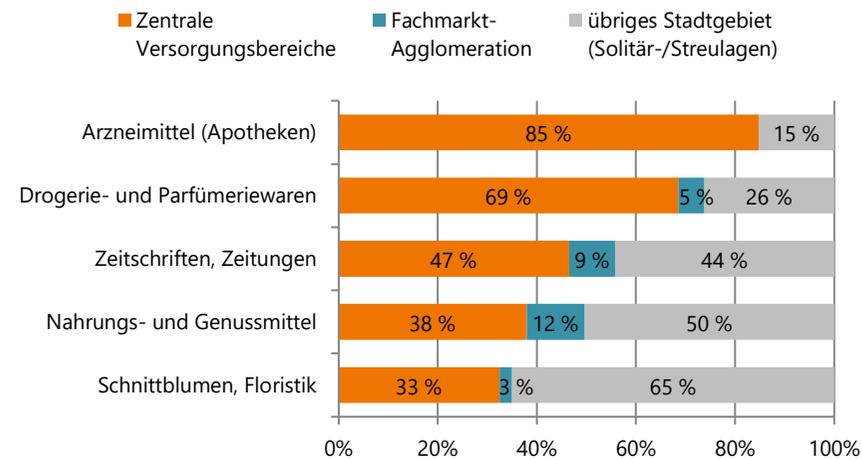
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nebenstehenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Rintelner Stadtgebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Rinteln nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein.

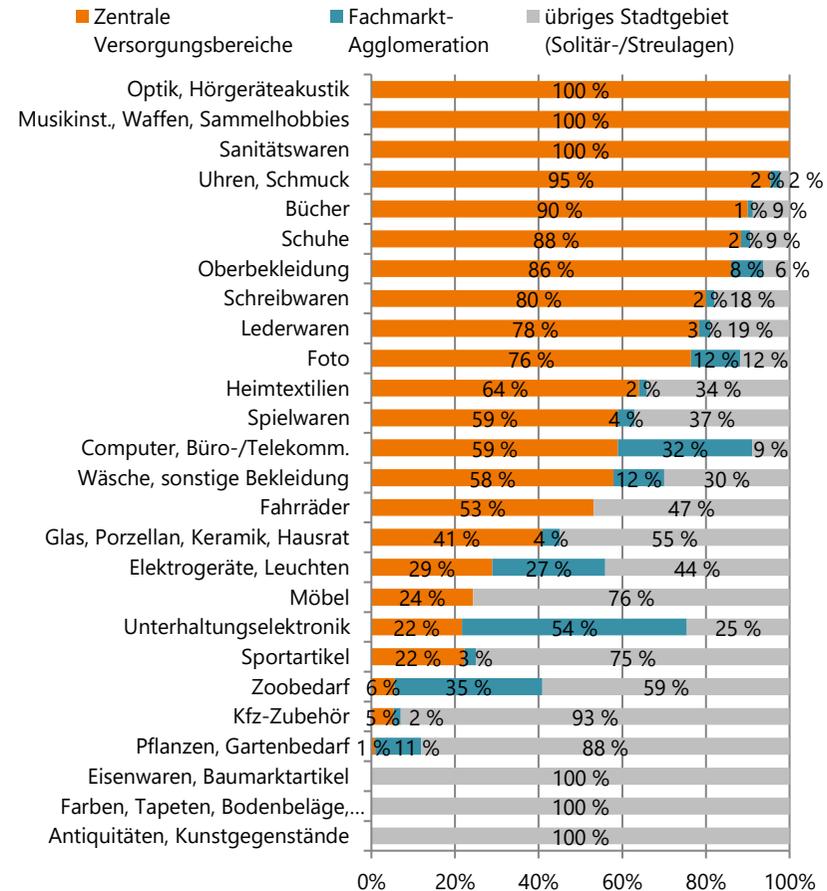
Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölprodukten (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel (vgl. hierzu auch Methodik auf S. 59).

**Abb. 18: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen – periodischer Bedarf**



Bearbeitung: cima 2024

**Abb. 19: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Lagetypen – aperiodischer Bedarf**



Bearbeitung: cima 2024

Tab. 11: Rintelner Liste 2024

### zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik,
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Leuchten und Leuchtmittel
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik

### darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

### nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Kunsthandwerk
- Elektrogeräte
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Teppiche und Bodenbeläge

Bearbeitung: cima 2024

Hinweis: Die Zuordnung einzelner Produkte/Waren zu einem bestimmten Sortiment richtet sich im Zweifelsfall nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, des Statistischen Bundesamtes.

### Erläuterungen zu einzelnen Sortimenten:

Die fortgeschriebene Rintelner Sortimentsliste ist weitgehend deckungsgleich mit der bisherigen Sortimentsliste aus dem EHK 2007. Bei einigen Sortimenten wurden ggf. die Sortimentsbezeichnungen leicht geändert, beispielsweise um eine zweifelsfreie und rechtlich einwandfreie Begriffsauslegung zu ermöglichen.

Sofern einzelne Sortimente in der Rintelner Liste 2024 anders eingeordnet wurden als in der Liste 2007 oder sofern anderweitige „unübliche“ Einordnungen bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Sortimenten begründet:

- In der Rintelner Liste 2007 wurden **Reformwaren** als eigenständiges Sortiment aufgeführt. Dieses Sortiment gibt es nunmehr in der cima-Sortimentssystematik nicht mehr. Reformwaren werden ebenso wie Bio-Lebensmittel und konventionelle Lebensmittel unter dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel subsumiert.
- Auch ein Sortiment **Geschenkartikel** gibt es in der Rintelner Liste 2024 nicht mehr, da es sich hierbei nicht um einen klar zuzuordnenden Begriff handelt, sondern viel mehr um einen Sammelbegriff für Produkte aus verschiedensten Sortimentsgruppen.
- In der Rintelner Liste 2007 wurde das Sortiment **Schreibwaren** unterteilt in „Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)“ (nahversorgungsrelevant) und „Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)“ (zentrenrelevant). Solche Unterscheidungen in Anhängigkeit vom Betriebstyp der Verkaufsstätte sind weder vereinbar mit der jüngeren Rechtsprechung noch praktikabel in der Planungspraxis. In der Fortschreibung der Rintelner Sortimentsliste werden Schreibwaren daher vollständig den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Das Sortiment Zeitschriften bzw. „Zeitungen, Zeitschriften“ bleibt nahversorgungsrelevant.
- Das Sortiment **Elektrogeräte** wird in Rinteln vollständig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. In der Rintelner Liste 2007 wurde dieses Sortiment untergliedert in „Elektroartikel (Elektro-

kleingeräte)“ (zentrenrelevant) und „Großelektro (weiße Ware)“ (nicht-zentrenrelevant). Die gutachterliche Praxis zeigt jedoch, dass eine solche Untergliederung weder praktikabel noch zielführend ist. Denn hierbei kommt es immer wieder zu Zweifelsfällen, da sich keine klare Grenze zwischen Klein- und Großgerät definieren lässt. Künftig werden Elektrogeräte daher vollständig nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Elektrogeräte besitzen bereits heute nahezu keine zentrenprägende Funktion mehr für die zentralen Versorgungsbereiche in Rinteln. Mit Elektro Beckmann ist zwar noch ein größerer Anbieter am südlichen Rand der Innenstadt ansässig, dieser wird aber überwiegend durch Zielkundschaft frequentiert und kann schon allein durch seine randliche Lage kaum bedeutsame Synergieeffekte für die Rintelner Innenstadt erzeugen. Mit Expert in der Fachmarkttagglomeration Braasstraße, Kuhlmann in Engern oder Euronics Kruse in Todenmann befinden sich außerdem prägende Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung eines neuen Elektrogerätefachmarktes (die Branche wird mittlerweile von großflächigen Fachmarktformaten wie Media Markt, Saturn, Expert, Euronics usw. geprägt) in einem der zentralen Versorgungsbereiche Rintels ist aus gutachterlicher Sicht als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

- Ähnliches gilt für das Sortiment **Leuchten und Leuchtmittel**, das 2007 („Beleuchtung“) noch als zentrenrelevant eingeordnet war. Tatsächlich werden Leuchten heutzutage aber überwiegend in Möbel-, Bau- und Einrichtungsmärkten angeboten. Der Betriebstyp des innerstädtischen Lampenfachgeschäfts existiert nahezu nicht mehr – auch in Rinteln sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine entsprechenden Betriebe mehr vorhanden sind. Somit ist auch in Rinteln das Sortiment Leuchten und Leuchtmittel nicht mehr zentrenrelevant.
- Das Sortiment **Teppiche und Bodenbeläge** wurde in der Rintelner Liste 2007 in „Teppiche (Stapelware)“ (zentrenrelevant) und „Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)“ (nicht-zentrenrelevant) untergliedert.

Aber auch der früher existente Betriebstyp des Teppichfachgeschäfts ist heute weitestgehend ausgestorben; einzelne Teppiche werden heute ebenso wie Teppichböden auf Rollen überwiegend in großflächigen Teppichfachmärkten oder in Baumärkten und Möbel-/Einrichtungshäusern vertrieben. Die Zuordnung von Teppichen zu den zentrenrelevanten Sortimenten wäre daher für Rinteln weder praktikabel noch städtebaulich zielführend.

- Das Sortiment **Kunstgegenstände** bzw. Kunsthandwerk wird zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Es ist in den zentralen Versorgungsbereichen Rintelns nicht vertreten und würde auch zukünftig keine zentrenprägende Bedeutung entfalten können. Eine Beschränkung entsprechender Neuansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist daher nicht zielführend, stattdessen soll künstlerischen Initiativen die Möglichkeit offengehalten werden, überall in Rinteln Kunstgegenstände in Galerien, Ateliers o.ä. zu verkaufen.
- In der Rintelner Liste 2007 waren **Campingartikel** (nicht-zentrenrelevant) als separates Sortiment enthalten. Diese Einordnung ist nach Auffassung der cima nicht praktikabel, da es sich bei Campingartikeln um einen Teilbereich des Sortiments Sportartikel handelt, welches als zentrenrelevant eingeordnet wird. Sofern es sich nicht um klassische Campingartikel (Zelte, Schlafsäcke usw.), sondern um Caravan- und Reise-mobilzubehör handelt, sind diese wie Kfz-Zubehör zu behandeln.
- **Babybedarf** existiert in der jüngeren cima-Sortimentsystematik nicht mehr und wird auch in der Rintelner Liste 2024 nicht mehr als eigenes Sortiment geführt. Babybedarf kann je nach Produkt einem passenden Sortiment zugeordnet werden, etwa zu Kfz-Zubehör (Kinderautositze, Babyschalen usw.), Möbeln, Bekleidung, Heimtextilien oder Spielwaren.

## 5 Branchen- und Standortkonzept

Damit zukünftige Einzelhandelsansiedlungen in Rinteln eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes zu lenken. Nachfolgend werden daher die aktualisierten Ansiedlungsleitlinien für neue Einzelhandelsprojekte in Rinteln beschrieben. Diese Ansiedlungsleitlinien gelten für Neuansiedlungen ebenso wie für Verkaufsflächenerweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

Bei der Ableitung und Formulierung der Ansiedlungsleitlinien waren die folgenden übergeordneten **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rinteln** prägend:

- 1. Die zentralen Versorgungsbereiche genießen Entwicklungspriorität.** Leistungsfähige Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Gastronomie, Freizeit etc.) können nur bereitgestellt werden, wenn durch Dichte die notwendige Sogkraft entsteht (Synergieeffekte). Daher sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- 2. Möglichst flächendeckende wohnortnahe (Lebensmittel-) Nahversorgung.** Ein möglichst großer Anteil der Bevölkerung soll sich fußläufig mit Angeboten des täglichen Bedarfs (primär Lebensmittel) versorgen können. Daher sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn dadurch eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird. Zur Versorgung der peripheren Ortsteile müssen überörtlich bedeutsame Nahversorgungsstandorte (dazu gehören auch Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung i.S.d. Raumordnung) außerdem gut per Pkw erreichbar sein.
- 3. Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente prioritär außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche,** um die verfügbaren Flächen möglichst für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitzuhalten. Nicht-zentrenrelevante Betriebe haben i.d.R. keine positiven Effekte für die Zentren.

## 5.1 Ansiedlungsleitlinien für das Hauptzentrum Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ist der wichtigste Einzelhandelsstandort Rinteln und soll in dieser Funktion auch in Zukunft erhalten und gestärkt werden. Neben der Versorgungsfunktion durch die vielfältigen Einzelhandelsangebote verschiedener Branchen und unterschiedlicher Betriebstypen erfüllt das Hauptzentrum Innenstadt auch weitere wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche/ soziale/ kulturelle Einrichtungen usw.).

Der Einzelhandel trägt in wesentlichem Umfang zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Hauptzentrums Innenstadt bei und soll daher auch zukünftig gezielt gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Zu diesem Zweck sollen Ansiedlungsbegehren in Rinteln in Zukunft gezielt auf das Hauptzentrum gelenkt werden, sofern dafür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sollen zentrenrelevante Neuansiedlungen außerhalb des Hauptzentrums Innenstadt restriktiv behandelt werden. Zentrenrelevante Neuansiedlungen außerhalb der Innenstadt kommen daher nur dann in Frage, wenn im jeweiligen Einzelfall innerhalb des Hauptzentrums nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Bei der Realisierung neuer Vorhaben/ Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ sollten die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- qualitativ und quantitativ ansprechende Angebotsstruktur des Vorhabens
- sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote
- attraktive Anbindung an die bestehende Hauptgeschäftslage
- ansprechende, zeitgemäße Gestaltung

Zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt und zur Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstraßen sollte idealerweise die Nachnutzung derzeit leerstehender bzw. untergenutzter Immobilien und Flächen angestrebt werden. Dies kann im Einzelfall auch den Abriss bestehender Bausubstanz zugunsten zeitgemäßer Handelsimmobilien, die bauliche Zusammenlegung benachbarter Läden zu größeren Einheiten oder das Füllen von Baulücken umfassen.

Für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ gelten grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen. Die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt, sind **im Hauptzentrum Innenstadt sowohl zentrenrelevante als auch nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig.**

## 5.2 Ansiedlungsleitlinien für das Ergänzungszentrum Rinteln-Nord

Der zentrale Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Rinteln-Nord“ übernimmt nicht nur wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die Rintelner Nordstadt, sondern ist aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Pkw, Bus, Regionalbahn) auch ein bedeutsamer Versorgungsbe- reich für die Bevölkerung aus dem gesamten Rintelner Stadtgebiet ein- schließlich der peripheren Ortsteile sowie aus dem gesamten Rintelner Marktgebiet.

Das Ergänzungszentrum Rinteln-Nord ist aufgrund der baulichen Gege- benheiten geeignet, fachmarktorientierte Formate aufzunehmen, wenn in den kleinteiligen Strukturen des Hauptzentrums Innenstadt kein geeig- neter Standort gefunden bzw. aktiviert werden kann. Das Ergänzungszentrum soll also im Rintelner Standortgefüge das Hauptzentrum Innenstadt in funktionaler Hinsicht sinnvoll ergänzen, ohne mit diesem in Konkurrenz zu treten. Zukünftig soll die städtebauliche Verbindung zwischen dem Haupt- zentrum Innenstadt und dem funktionalen Ergänzungszentrum Rinteln- Nord aufgewertet werden, um die Synergieeffekte zwischen diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen auszubauen.

Das Branchen- und Standortkonzept sieht für den zentralen Versorgungs- bereich „Ergänzungszentrum Rinteln Nord“ die folgenden Ansiedlungsleit- linien vor:

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmit- tel, Gesundheit und Körperpflege) großflächig möglich:** Der Um- fang der Nahversorgungseinrichtungen soll sich an der Kaufkraft im zu versorgenden grundzentralen Verflechtungsbereich (= Stadtgebiet Rin- teln inkl. Ortsteile) orientieren (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP). Außerdem dürfen die übrigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtge- biet nicht wesentlich beeinträchtigt werden (städtebauliche Verträglich- keit nach § 11 Abs. 3 BauNVO).
- **Zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig nach Einzel- fallprüfung:** Zentrenrelevante Neuansiedlungen sollen in erster Linie dem Hauptzentrum Innenstadt vorbehalten bleiben. Die vorhandenen kleinteiligen Strukturen und die Flächenverfügbarkeiten im Bereich der Innenstadt lassen jedoch entsprechende Neuansiedlungen u.U. nicht zu. Um eine reine Verhinderungsplanung zu vermeiden, sollen zentrenrele- vante Sortimente daher ausnahmsweise im funktionalen Ergänzungsz- entrum Rinteln-Nord zulässig sein, wenn die folgenden kumulativen Voraussetzungen erfüllt werden:
  - Eine Standortalternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Ansiedlung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptzentrum Innenstadt keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und
  - ein vorhabenbezogenes Gutachten weist nach, dass das Vorhaben kongruent zur Nachfrage im Nahbereich ist (kein Eingriff in den Ver- sorgungsauftrag benachbarter Zentraler Orte!) und dass keine we- sentlichen Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungs- bereiche zu erwarten sind.
- **Nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m<sup>2</sup> möglich, im begrün- deten Ausnahmefall auch großflächig:** Nicht-zentrenrelevante Sorti- mente können zwar generell als unproblematisch bewertet werden, da von ihnen per se keine zentrenschädigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Auf großflächigen Verkaufsflächen können sie jedoch in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Ergänzungszent- rums unangemessen sein, wenn dadurch der Gebietscharakter (Ange- botsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit ergänzen- den zentrenrelevanten Fachmärkten) beeinträchtigt wird.

### 5.3 Ansiedlungsleitlinien für integrierte Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Solitäre Nahversorgungsstandorte können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein, wenn sich die Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen. Eine wohnortnahe Versorgungsfunktion ist regelmäßig gegeben, wenn der überwiegende Teil – also mehr als 50 % – des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Umfeld (10 Minuten-Gehzeitzone) generiert werden („50 %-Regelung“)<sup>25</sup>.

Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Siedlungsbereichen gehören die nördlichen Bereiche der Rintelner Nordstadt sowie alle peripheren Ortsteile mit Ausnahme von Krankenhagen (vgl. Kap. 3.5). Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung fußläufig erreichbarer Lebensmittelnahversorger wünschenswert. In den meisten Ortsteilen ist die Bevölkerungszahl jedoch zu gering, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes zu sichern, sodass dort auch zukünftig keine Ansiedlungsbegehren zu erwarten sind. Sollte es zukünftig dennoch Interesse an der Ansiedlung von Lebensmittelnahversorgern an integrierten Standorten geben, sollten diese mit dem Ziel, möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgungsstrukturen zu erreichen, positiv begleitet werden.

Für siedlungsstrukturell integrierte Lagen (= Lagen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich somit die folgenden Ansiedlungsleitlinien:

- **Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Einzelfallprüfung zulässig**, wenn die folgenden kumulativen Voraussetzungen erfüllt sind:

Ein vorhabenbezogenes Gutachten<sup>26</sup> weist nach, dass Wohngebiete in bedeutendem Umfang nicht über fußläufig erreichbare Nahversorgungseinrichtungen verfügen,

- ein vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die überwiegend fußläufige Versorgungsfunktion („50 %-Regelung“) nach und
- es handelt sich um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort mit funktionaler Zuordnung zu einem oder mehreren zu versorgenden Wohngebieten (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung.

Diese Regelungen geben die geltende Rechtsprechung für Nahversorgungsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wieder. Ziel ist es, neue Nahversorgungsstandorte nur in bislang unterversorgten Siedlungsbereichen entstehen zu lassen, wo sie eine Lücke im Nahversorgungsnetz schließen können. Darüber hinaus sind selbstverständlich die Ziele der Raumordnung (LRÖP und RRÖP) zu beachten.

- **Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in Streulagen.** Zentrenrelevante Betriebe sind dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und in begrenztem Umfang dem Ergänzungszentrum Rinteln-Nord vorbehalten.
- **Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe zulässig.** Grundsätzlich sollen sich in siedlungsstrukturell integrierten Lagen, bspw. in Mischgebieten, auch nicht-zentrenrelevante Betriebe ansiedeln können, soweit Belange des Gebietscharakters (z.B. Lärmschutz, Verkehrsvermeidung) nicht entgegenstehen. Für derartige Betriebe sind in der Regel siedlungsstrukturell nicht-integrierte Standorte besser geeignet.

<sup>25</sup> vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

<sup>26</sup> Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

## 5.4 Ansiedlungsleitlinien für den Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Krankenhagen) im Sinne der Raumordnung

Der Standort des Combi Lebensmittelvollsortimenters in Krankenhagen soll in dem neu aufzustellenden Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Schaumburg künftig als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (i.S.v. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1, 1. Spiegelstrich LROP 2017) dargestellt werden.

Abweichend von den solitären Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (siehe Kap. 5.3), die überwiegend auf die Versorgung eines fußläufigen Einzugsbereichs ausgerichtet sein sollen, sollen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ein weiter gefasstes Einzugsgebiet versorgen.

So nimmt der Combi-Markt in Krankenhagen nicht nur eine wohnortnahe Versorgung des eigenen Ortsteils wahr, er soll darüber hinaus auch die Versorgung der südlichen Rintelner Ortsteile (Friedrichswald, Goldbeck, Volkse) sicherstellen, für welche er der am schnellsten erreichbare Lebensmittelmarkt ist. Diese Ortsteile werden aufgrund ihrer geringen Bevölkerungszahl keine eigenen Nahversorgungseinrichtungen etablieren können und sind daher auf die gute Erreichbarkeit einer Nahversorgungsmöglichkeit in einem benachbarten Ortsteil – hier in Krankenhagen – angewiesen.

Die konkrete Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs erfolgt durch den Landkreis Schaumburg im Rahmen der Neuaufstellung des RROP nach den Vorgaben des LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 10. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Combi-Markt in Krankenhagen auch für die nahegelegenen nördlichen Ortsteile der Nachbargemeinde Extertal einen Teil der Versorgung mit Lebensmitteln übernimmt.

Im Einklang mit Abschnitt 2.3 Ziffer 10 des LROP 2017 gelten für den Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Krankenhagen die folgenden Ansiedlungsleitlinien:

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente großflächig zulässig,**
  - wenn der Verkaufsflächenanteil für aperiodische (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente nicht mehr als 10 % beträgt,
  - wenn das Einzugsgebiet des Vorhabens den im RROP festgelegten, zu versorgenden Einzugsbereich nicht überschreitet,
  - wenn dadurch die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird und
  - wenn das raumordnerische Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffern 07 und 08 LROP 2017) erfüllt werden.

Die Anforderung, dass sich der Standort „im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung“ befinden muss, kann für den Combi-Standort als erfüllt angesehen werden. Ebenso ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz über die Bushaltestelle „Ri-Krankenhagen, Eikermann“ sichergestellt, obgleich eine dichtere Taktung des Busverkehrs grundsätzlich wünschenswert wäre.

- **Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.** Zentrenrelevante Betriebe sind dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und in begrenztem Umfang dem Ergänzungszentrum Rinteln-Nord vorbehalten.
- **Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe nur kleinflächig zulässig.** Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP 2017 außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets nicht zulässig.

## 5.5 Ansiedlungsleitlinien für die Fachmarkttagglomeration Braasstraße

Für zentrenrelevante Sortimente gilt die Leitlinie, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll. Nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sollen außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur in siedlungsstrukturell integrierten Lagen erfolgen. Daraus ergibt sich, dass Einzelhandelsansiedlungen in der siedlungsstrukturell nicht integrierten Fachmarkttagglomeration Braasstraße eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente haben sollen.

Zum Schutz der Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Lagen gelten für die Fachmarkttagglomeration Braasstraße folgende Ansiedlungsleitlinien:

- **Der Fachmarkttagglomeration Braasstraße ist die großflächige Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorbehalten.** Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können auf den Bereich der Fachmarkttagglomeration gelenkt werden, um dort sukzessive eine weitere Konzentration entsprechender Angebote zu erreichen.
- **Nicht zulässig sind Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,** da es sich um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht integrierten Standort handelt. Den bereits ansässigen Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird ein aktiver Bestandsschutz zugestanden. Das bedeutet, dass den Betrieben bspw. technische Ein- und Umbauten ermöglicht werden können oder auch Ersatzneubauten zulässig sind, um die Objekte an geänderte bautechnische und energetische Standards anpassen zu können. Bestandserweiterungen sind jedoch in der Regel nicht vom aktiven Bestandsschutz abgedeckt, da es sich bei der Fachmarkttagglomeration Braasstraße um eine städtebaulich nicht integrierte Lage i.S.v. Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017 handelt, in welcher Einzelhandelsgroßprojekte mit zentren- oder

nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dem raumordnerischen Integrationsgebot widersprechen.

- Die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung.

## 5.6 Ansiedlungsleitlinien für nicht-integrierte Lagen und Gewerbegebiete

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstrukturen sollen zentrenrelevante Sortimente in Rinteln den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein (siehe Kap. 5.1 und 5.2), nahversorgungsrelevante Sortimente darüber hinaus in begrenztem Umfang auch den siedlungsstrukturell integrierten Lagen (siehe Kap. 5.3).

Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte:

- **In Gewerbegebieten ist grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kleinflächig zulässig.** Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist hier zum Schutz der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.
- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Form von Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein<sup>27</sup>.
- **An sonstigen nicht-integrierten Standorten sind nicht-zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig.** In Gewerbegebieten ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur kleinflächig zulässig. Außerdem sollen Gewerbegebiete bevorzugt für klassische Gewerbebetriebe genutzt werden. Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen sollen nach Möglichkeit für zentrenfördernden Einzelhandel genutzt werden. Und in siedlungsstrukturell integrierten Wohnlagen ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig, sofern er nicht den Gebietscharakter stört. Daraus folgt, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel prioritär in der Fachmarkttagglomeration Braasstraße (siehe Kap. 5.4) sowie an sonstigen nicht-integrierten Standorten außerhalb der Gewerbegebiete angesiedelt werden soll.
- **Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an sonstigen nicht-integrierten Standorten (außerhalb von Gewerbegebieten) generell ausgeschlossen.** Zentrenrelevanter Einzelhandel ist den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel setzt eine siedlungsstrukturell integrierte Lage, d.h. eine fußläufig erreichbare Versorgungsfunktion voraus.
- Die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung.

<sup>27</sup> vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

## 5.7 Gesamtübersicht der Ansiedlungsleitlinien für Rinteln nach Standortkategorien

Tab. 12: Gesamtübersicht der zusammengefassten Ansiedlungsleitlinien für Rinteln nach Standortkategorien

		zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
zentrale Versorgungs- bereiche	Hauptzentrum Innenstadt	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig, keine prioritäre Ansiedlung
	Nebenzentrum Rinteln-Nord	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung* <small>(wenn keine geeignete Fläche im Hauptzentrum)</small>	allgemein zulässig	kleinflächig zulässig, großflächig im Ausnahmefall
Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Krankenwagen)		nicht zulässig	zulässig zur Versorgung des raum- ordnerisch festgelegten Einzugsbereichs	kleinflächig zulässig
integrierte Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	Kernstadt	nicht zulässig	zulässig zur wohnortnahen Versorgung (50 %-Regelung)**	zulässig, sofern Gebietscharakter gewahrt
	Ortsteile		Kleinflächig zulässig zur ortsteilbezogenen Versorgung	
Fachmarkttagglomeration Braasstraße		keine Neuansiedlung, Bestandssicherung	keine Neuansiedlung, Bestandssicherung	großflächig zulässig
Gewerbegebiete		nicht zulässig, Annexhandel zulässig	nicht zulässig, Annexhandel zulässig	kleinflächig zulässig
sonstige nicht-integrierte Lagen		nicht zulässig	nicht zulässig	großflächig zulässig

\* Einzelfallprüfung: Eine Standortalternativenprüfung weist nach, dass keine geeigneten Flächen für eine Ansiedlung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptzentrum Innenstadt zur Verfügung stehen und ein vorhabenbezogenes Gutachten weist nach, dass das Vorhaben kongruent zur Nachfrage im Nahbereich ist (kein Eingriff in den Versorgungsauftrag benachbarter Zentraler Orte!) und dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

\*\*Der solitäre Nahversorgungsstandort „Detmolder Str. (WEZ)“ (siehe Kap. 3.3) soll die Ausnahmeregelung des LROP 2017 Abschnitt 2.3 Absatz 05 Satz 3 in Anspruch nehmen können.

Bearbeitung: cima 2024

Hinweis: Diese Tabelle ist nur eine vereinfachte Gesamtübersicht. Die detaillierten Ansiedlungsleitlinien sind den textlichen Ausführungen der Kapitel 5.1 bis 5.6 zu entnehmen.

## 6 Hinweise für die Bauleitplanung

Die vorliegende Fortschreibung 2024 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rinteln trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Rinteln in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitpläne der Stadt Rinteln übernommen werden und städtische Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Rinteln mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der CIMA von Bedeutung, dass die konzeptionellen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandelskonzept muss in den zuständigen Gremien der Stadt durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung **in die Bauleitpläne übernommen** werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

Um das Einzelhandelskonzept in verbindliches Bauplanungsrecht zu überführen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Eine Möglichkeit ist die **sukzessive Angleichung relevanter B-Pläne**, um diese an die Aussagen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.
- Eine weitere Möglichkeit, B-Planänderungen zügig und mit reduziertem Aufwand an die Konzeptaussagen anzugleichen, bietet die parallele Anpassung mehrerer B-Pläne anhand einer **Sammeländerung** (vgl. Abb. 20). Auf diese Weise kann z. B. die Rintelner Sortimentsliste zügig in

bestehende B-Pläne übernommen werden, ohne für jeden B-Plan ein gesondertes Verfahren durchführen zu müssen.

- Eine dritte Möglichkeit ist die Überplanung des gesamten Stadtgebietes mit einem den Vorgaben des Branchen- und Standortkonzeptes entsprechenden **Bebauungsplan zur strategischen Steuerung des Einzelhandels**, der u.a. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche festsetzt (vgl. Abb. 21). Ein solcher B-Plan kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) aufgestellt werden. Mit ihm kann der unbeplante Innenbereich („§ 34er-Gebiete“) überplant werden und gleichzeitig können rechtsverbindliche Bebauungspläne auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO geändert werden, um sie an die Strategie zur Steuerung des Einzelhandels anzupassen.
- Auch in den Flächennutzungsplan können die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes übernommen werden (z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Planes).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich **Bestandsschutz** genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen (einschließlich Ersatzneubauten, jedoch keine Verkaufsflächenerweiterungen) ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („aktiver Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der aktive Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen

Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Unterhaltungselektronikgeschäft).

Nicht vom aktiven Bestandsschutz abgedeckt sind i.d.R. Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

**Abb. 20: Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen möge beschließen:  
[...]

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne das erforderliche Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einzuleiten.

1. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Süd
2. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Südost 1. Änderung
3. Göttingen Nr. 38, „Hagenweg Nordseite“, 1.Änderung
4. Göttingen Nr. 62, „Levinstrasse West“, 1. Änderung
5. Göttingen Nr. 123, „Gewerbliche Bauflächen nördlich Elliehäuser Weg“, 1. Änd.
6. Göttingen Nr. 221, „Science Park“
7. Grone Nr. 9, „Industriegebiet Grone Nord“, Teilplan 1, 1. Änderung
8. Weende Nr. 22, „Fernmeldeamt“
9. Weende Nr. 30, „Klostergut“, 1.Änderung
10. Elliehausen Nr. 8, „Gewerbliche Bauflächen Elliehausen- Ost“, 1. Änderung

[...]

**Allgemeine Ziele:**

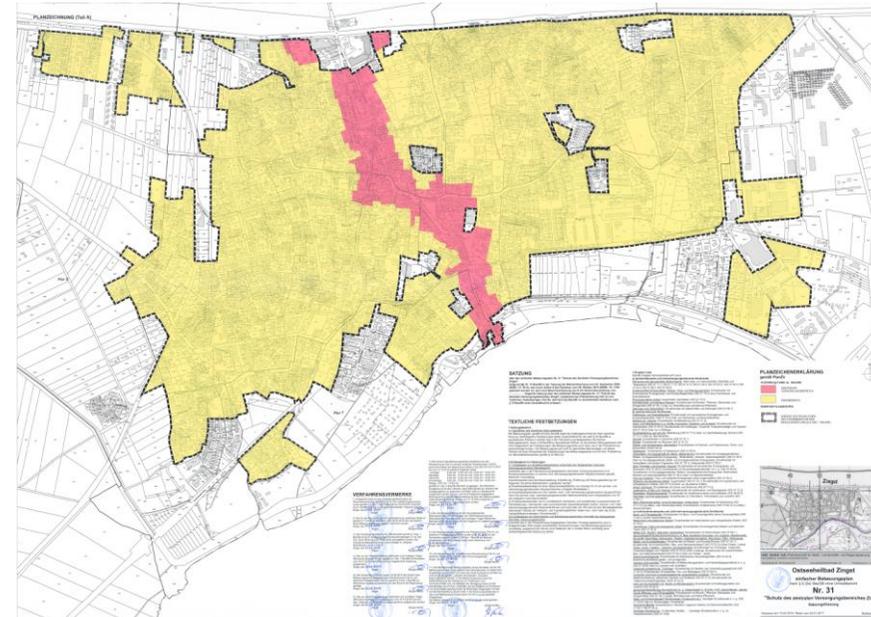
- Sicherung der für industrielle und gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlagen
- Anpassung an das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen

Quelle: Stadt Göttingen, Vorlage Nr. 61/469/07 vom 03.04.2007

Bearbeitung: cima 2024

Ferner beziehen sich die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes nicht auf den Kfz-Handel (der Handel mit Kfz wird nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet).

**Abb. 21: Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“**



Quelle: Bebauungsplan Nr. 31 „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ als einfacher Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB, Gemeinde Ostseeheilbad Zingst / raith hertelt fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung 2017

Bearbeitung: cima 2024

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelskonzept bzw. auf die Rintelner Sortimentsliste, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung des B-Plans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ist darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen<sup>28</sup>.

Um Entwicklungen zu verhindern, die den formulierten Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche (d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen) genau zu bestimmen und zeitnah zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sein.

Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein „informelles“ Einzelhandelskonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden.

**Mit der Orientierung an der vorgelegten Fortschreibung 2024 des Einzelhandelskonzeptes sollen weder unternehmerische Initiativen in der Stadt Rinteln ausgebremst noch Wettbewerb verhindert werden. Es soll ein „gesunder“ Wettbewerb der Unternehmen untereinander erhalten bleiben, aber es soll nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb des Stadtgebietes kommen. Die einzelnen Standorte sollen sich funktional ergänzen, anstatt im gegenseitigen Wettbewerb zueinander zu stehen. Auf diese Weise sollen sich die Einzelhandelsstrukturen im Mittelzentrum Rinteln insgesamt leistungsfähig positionieren und ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den benachbarten Zentralen Orten ausbauen können.**

**Wenn es in Rinteln gelingt, sich durch Beschluss auf diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes festzulegen, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für gewünschte Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Zentren.**

---

<sup>28</sup> Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

## 7 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

### 7.1 Analyse der Angebotsseite

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte eine flächendeckende Neuerhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Rinteln. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach den folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch

Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

**Tab. 13: cima-Sortimentssystematik**

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2024

## 7.2 Zuordnung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

### **Fachmarkt**

- Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### **Supermarkt**

- Ca. 1.500 bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Altbestand auch deutlich kleiner), Lebensmittelvollsortiment.

### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

### **SB-Warenhaus**

Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen

### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.

### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m<sup>2</sup> breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m<sup>2</sup>, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

### **Shoppingcenter**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

## 7.3 Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Bevölkerungszahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Ew. p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2024)
  - Periodischer Bedarf: 3.438 € je Ew. p. a.
  - Aperiodischer Bedarf: 3.144 € je Ew. p. a.
  - Ausgabesatz gesamt: 6.582 € je Ew. p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials:  
Bevölkerungszahl × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

## 7.4 Weitere Kennzahlen

**Einzelhandelszentralität:** Mittels der Einzelhandelszentralität erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz} : \text{Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

**Verkaufsflächendichte:** Wird in Verkaufsfläche je Einwohner\*in (m<sup>2</sup>/Ew.) dargestellt und gegliedert nach periodischem und aperiodischem Bedarf.

**Flächenproduktivität:** Stellt den Umsatz (in Euro) je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

**Kaufkraftstromanalyse:** Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.