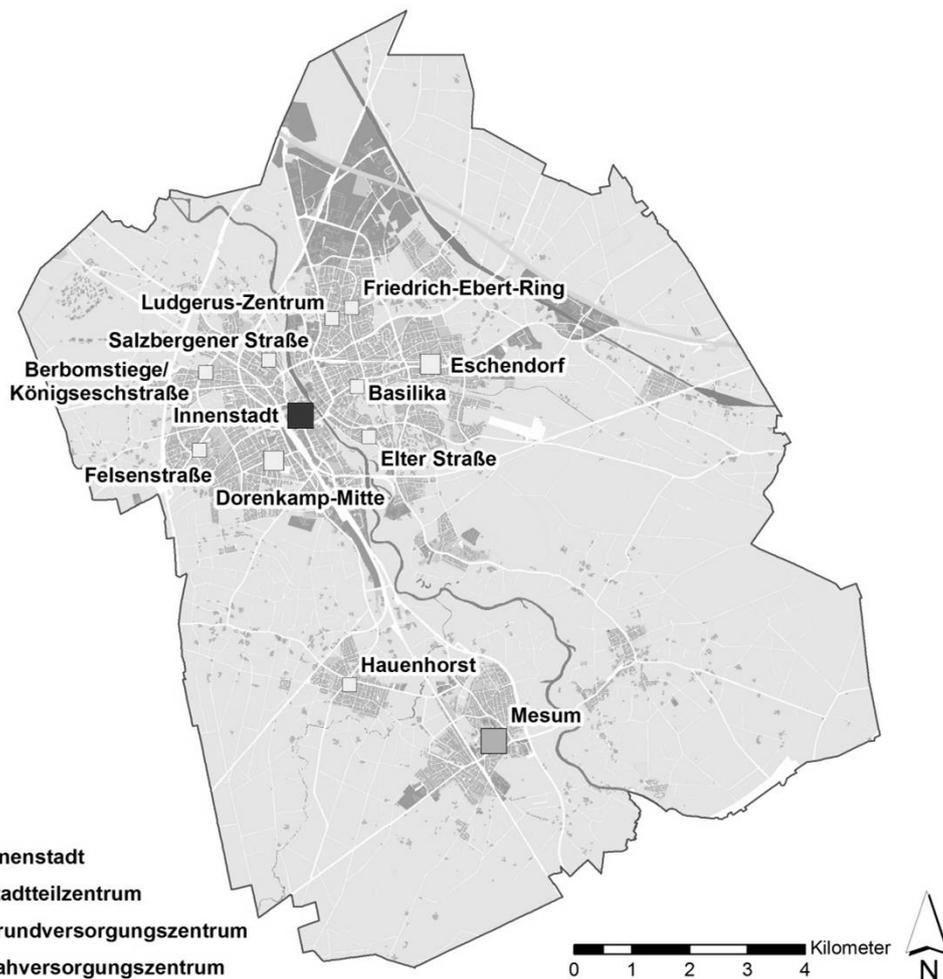


# MASTERPLAN EINZELHANDEL für die Stadt Rheine

– Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts –



Junker und Kruse

September 2012



# Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine

- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept-

im Auftrag der Stadt Rheine

Endbericht

Stefan Kruse  
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, September 2012



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>4</b>
2.1	Angebotsanalyse .....	4
2.2	Nachfrageanalyse .....	8
2.3	Städtebauliche Analyse.....	10
<b>3</b>	<b>Aktuelle nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Rheine.....</b>	<b>13</b>
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen .....	13
3.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Rheine .....	16
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich .....	19
3.4	Räumliche Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung Rheines ..	21
<b>4</b>	<b>Aktuelle Angebotssituation im Rheiner Einzelhandel.....</b>	<b>27</b>
4.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern .....	27
4.2	Räumliche und strukturelle Differenzierung des Einzelhandelsangebots.....	30
4.3	Räumliche Angebotskonzentrationen des Einzelhandels in Rheine	40
4.3.1	Die Innenstadt.....	40
4.3.2	Der zentrale Bereich in Mesum .....	46
4.3.3	Der zentrale Bereich Dorenkamp-Mitte .....	48
4.3.4	Der zentrale Bereich Eschendorf.....	49
4.3.5	Der zentrale Bereich Basilika .....	50
4.3.6	Der zentrale Bereich Felsenstraße .....	52
4.3.7	Der zentrale Bereich Berbmomstiege / Königseschstraße.....	53
4.3.8	Der zentrale Bereich Salzbergener Straße.....	54
4.3.9	Der zentrale Bereich Ludgerus-Zentrum .....	56
4.3.10	Der zentrale Bereich Friedrich-Ebert-Ring .....	57
4.3.11	Der zentrale Bereich Elter Straße .....	58
4.3.12	Der zentrale Bereich Hauenhorst.....	60
4.3.13	Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel in Rheine .....	61
4.4	Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Rheines .....	62
4.5	Bewertung der Angebotssituation aus Kundensicht .....	76
4.6	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse .....	85
<b>5</b>	<b>Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Rheine ....</b>	<b>89</b>

<b>6</b>	<b>Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel</b> .....	<b>96</b>
6.1	Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds .....	96
6.2	Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheine	97
6.3	Fortschreibung des räumliches Standortmodells zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Rheine .....	102
<b>7</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Rheine</b> .....	<b>107</b>
7.1	<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b> .....	<b>107</b>
7.1.1	Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.....	111
7.1.2	Das Stadtteilzentrum Mesum .....	115
7.1.3	Das Grundversorgungszentrum Eschendorf .....	117
7.1.4	Das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte .....	119
7.1.5	Das Nahversorgungszentrum Basilika .....	120
7.1.6	Das Nahversorgungszentrum Felsenstraße.....	122
7.1.7	Das Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße .....	123
7.1.8	Das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße .....	125
7.1.9	Das Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum .....	126
7.1.10	Das Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring.....	128
7.1.11	Das Nahversorgungszentrum Elter Straße .....	129
7.1.12	Das Nahversorgungszentrum Hauenhorst.....	130
7.2	<b>Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel</b> .....	<b>131</b>
7.3	<b>Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung</b> .....	<b>132</b>
<b>8</b>	<b>Fortschreibung der Rheiner Sortimentsliste</b> .....	<b>138</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzungsempfehlungen</b> .....	<b>146</b>
9.1	Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ...	146
9.2	Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....	151
<b>Anhang</b>	.....	<b>153</b>
<b>Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe</b>	.....	<b>153</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

---

Ende 2005 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine – erneut – durch den Rat der Stadt einstimmig als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. In zahlreichen Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mittlerweile vielfach bewährt z. B. zur beschleunigten Umsetzung von städtebaulich / versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsvorhaben in der Stadt, aber auch zur Abwehr von Überlegungen oder auch Vorhaben, die sich perspektivisch negativ auf die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rheine auswirken würden.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile mehr als sieben Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Rheiner Einzelhandelsbestandes im Frühjahr des Jahres 2005 stattgefunden hat. Ebenfalls haben mittlerweile – neben zahlreichen kleineren Veränderungen auch in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen Rheines – nicht unerhebliche Veränderungen in der Rheiner Einzelhandelslandschaft stattgefunden wie z. B. die Ansiedlung eines Möbelmarktes und eines Lebensmittelvollsortimenters in der Rheiner Innenstadt, die Schließung des Warenhauses Hertie oder auch (zumindest angedachte) Veränderungen auf der Ebene der Nahversorgung in Rheine-Ost und -West.

Doch nicht nur die Rheiner Einzelhandelslandschaft hat sich verändert, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- wie auf Landesebene (u.a. BauGB-Novellen 2004 und 2007) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt.

In Würdigung dieser nicht unerheblichen veränderten internen wie externen quantitativen, städtebaulichen wie rechtlichen Rahmenbedingungen ist diese Fortschreibung und Aktualisierung des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entwickelt worden. Der vorliegende „*Masterplan Einzelhandel*“ umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Rheine. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2005 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rheine stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bildet im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Rheiner Stadtgebiet sowie die schriftlichen Haushaltsbefragungen der EWG Rheine und eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Ladenlokalen Rheines.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Rheine gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Rheine ergibt.

Im Sinne eines transparenten Untersuchungsaufbaus und einer nachvollziehbaren Argumentation wurden stellenweise auch solche Erläuterungen und Bewertungen aus dem ursprünglichen Konzept übernommen, für die sich aktuell keine nennenswerten Veränderungen ergeben haben.

### 2.1 Angebotsanalyse

---

#### Bestandserhebung

Der neuen Analyse der Angebotssituation in Rheine liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Rheiner Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im März / April 2011 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>1</sup> (inkl. Leerstände) durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, gezählt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>2</sup> der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
- **Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen:** Dazu zählen (überwiegend solitär gelegene) Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **Städtebaulich nicht-integrierte Lagen:** Die nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene einzelner Stadtteile von Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 50 Sortimentsgruppen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

<sup>2</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z. B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Rheine**

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen (Erhebungsgrundlage)
<i>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</i>	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Backwaren / Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke
2. Blumen (Indoor) /Zoo	Schnittblumen Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zoologische Artikel (inkl. Tierfutter und Lebewesen)
3. Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren freiverkäufliche Apothekenwaren
4. Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher Papier, Büroartikel / Schreibwaren Zeitungen / Zeitschriften
<i>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</i>	
5. Bekleidung / Textilien	Bekleidung Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
8. Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel Musikinstrumente und Zubehör Spielwaren
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel Sportgroßgeräte Campingartikel Fahrräder und technisches Zubehör Anglerartikel und Waffen
<i>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:</i>	
10. Wohneinrichtung	Wohneinrichtung Heimtextilien Teppiche (Einzelware) Bettwaren / Matratzen
11. Möbel	Möbel
12. Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
13. Elektronik, Multimedia	Elektronik- und Multimediaartikel
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
15. Uhren / Schmuck	Uhren, Schmuck

16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente, Baustoffe Baumarktspezifisches Sortiment Gartenartikel und -geräte Pflanzen / Samen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: Eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Branchendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2011

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte aktualisierende flächendeckende Vollerhebung des Rheiner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2005, als auch auf Ebene einzelner Stadtteile bzw. Siedlungsbereiche dar.

Während des Bearbeitungsprozesses hat sich durch die Insolvenz der Fa. Schlecker und die damit einher gehenden Filialschließungen die Angebotsituation im Segment Drogeriewaren signifikant verändert. Die hier dargestellten Angebotsanalysen (Tabellen, Abbildungen, Karten etc.) stellen noch den Erhebungsstand März / April 2011 dar. Gleichwohl wurden die mit dem Rückzug der Fa. Schlecker einher gehenden Veränderungen der Angebotsituation im Rahmen der konzeptionellen Aussagen bzgl. Entwicklungsspielräumen und –zielen nachträglich berücksichtigt.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die aktuellen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu überprüfende „Rheiner Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Rheiner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Rheine. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

### Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Rheine wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Grund- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 2: Angebotsbausteine der Nahversorgung**

„idealtypische“ Ausstattung:	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

## 2.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Aktualisierung der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante

Kaufkraftvolumen der Rheiner Bevölkerung und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels sowie einen Vergleich zur letzten Vollerhebung im Jahr 2005.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang legen wir Werte der IFH Retail Consultants Köln zu Grunde. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

### **Kundenherkunftserhebung**

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit der EWG Rheine und ausgewählten Einzelhändlern in Rheine durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im Mai 2011 in 50 exemplarisch ausgewählten Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen in der Innenstadt Rheines die Postleitzahlen der Wohnorte der jeweils zahlenden Kunden erfasst. Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das aktuelle Einzugsgebiet der Stadt Rheine. Der Vergleich mit den Daten aus der Erfassung von 2005 erlaubt einen Einblick in Veränderungen des Einzugsbereiches (vgl. Kap. 3.2).

### **Haushaltsbefragungen**

Um einen umfassenden Einblick in das räumliche und branchenspezifische Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Stadt Rheines und die daraus resultierenden Kaufkraftströme zu erhalten, wurde eine über das Stadtgebiet gewichtete Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich u. a. die für Rheine spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln, die eine wichtige Basis zur Einschätzung von Entwicklungspotenzialen des Rheiner Einzelhandelsangebots bilden. Neben diesen Kenngrößen liefert die Befragung aber auch Erkenntnisse über die qualitative Einschätzung des Einkaufsstandorts Rheine aus Kundensicht sowie Gründe und Motive für Einkaufsgewohnheiten.

Die Haushaltsbefragung wurde von der EWG Rheine mbH im Auftrag der Stadt durchgeführt. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern wurde ein standardisierter, überwiegend geschlossener Fragebogen entwickelt. Hierbei wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass die gewählten Fragestellungen, sofern möglich, den Fragen aus vorherigen Bürgerbefragungen entsprachen. Dadurch kann eine Vergleichbarkeit der Befragungsergebnisse hergestellt und Entwicklungen aufgezeigt werden.

Für die Bürgerbefragung 2011 wurden insgesamt rund 3.500 Personen mit Erstwohnsitz in Rheine per Zufallsstichprobe aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Rheine als Zielpersonen

ausgewählt. Die Fragebogenzustellung erfolgte an den ausgewählten Personenkreis über den postalischen Weg. Die Befragung wurde im Zeitraum vom 7. Februar bis 7. März 2011 durchgeführt. Es war ebenfalls möglich, den Fragebogen auch online auszufüllen. Jedem Fragebogen wurde eine individuelle Kennung beigefügt, sodass der Online-Zugang ausschließlich den angeschriebenen Personen ermöglicht wurde. Bis zum Ende der Erhebungsphase wurden insgesamt 931 vollständig ausgefüllte Fragebögen an die EWG Rheine mbH zurückgeschickt. Das entspricht einer Rücklaufquote von 27,0 %. Etwa 8 % der Befragungsteilnehmer beantworteten die Fragen online.

Aufgrund von Zuordnungsschwierigkeiten einzelner Antworten zur Frage nach der räumlichen Einkaufsorientierung der Bewohner beim Kauf von Bekleidung / Textilien und Schuhen / Lederwaren wurde zusätzlich eine vertiefende Zusatzbefragung zu dieser Fragestellung durchgeführt. Dazu wurden erneut insgesamt rund 300 Personen mit Erstwohnsitz in Rheine nach der oben aufgeführten Methodik ausgewählt. Diese Zusatzbefragung des ausgewählten Personenkreises erfolgte telefonisch und wurde im Zeitraum vom 27. Oktober bis zum 16. November 2011 durchgeführt.

### **2.3 Städtebauliche Analyse**

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Rheine im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2005 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Und dies auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Zentren. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse haben sich seit der letzten umfassenden Untersuchung nicht verändert und lauten wie folgt:

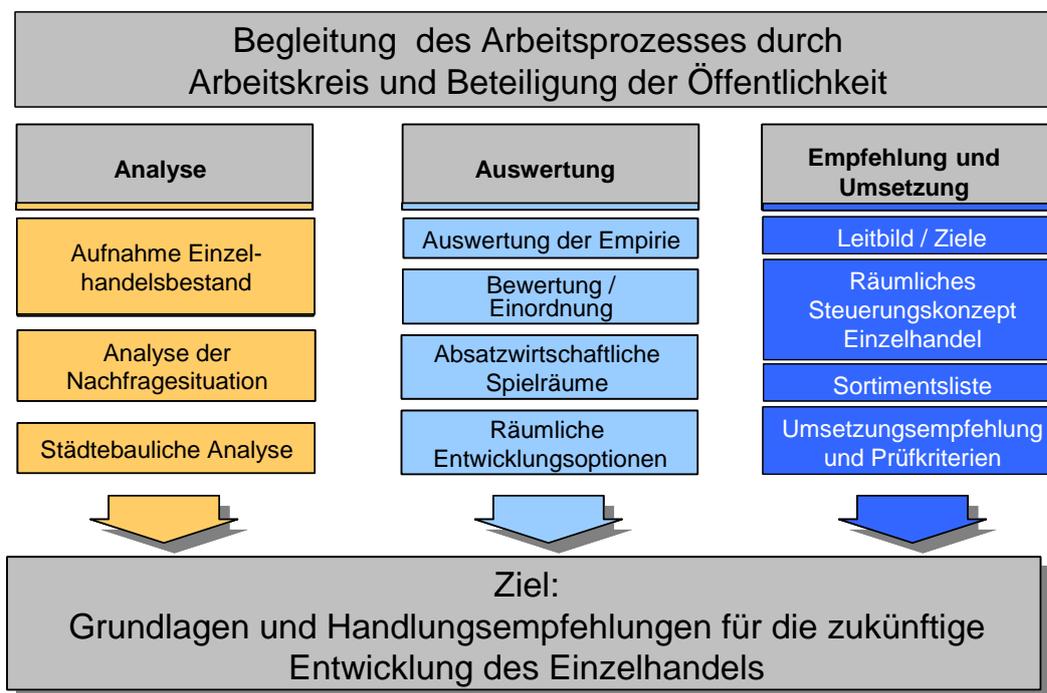
- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes

- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2005 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung<sup>3</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

## Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Eigene Darstellung

<sup>3</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Die Umsetzung auch des besten Konzeptes wird nur dann möglich sein, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung sowohl in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Die Zwischenergebnisse der Untersuchung wurden in drei projektbegleitenden Arbeitsrunden, mit Vertretern aus Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, öffentlichen Institutionen und Behörden (IHK, Einzelhandelsverband, Handwerkskammer, Bezirksregierung) sowie lokaler Händlergemeinschaften und Vertretern der politischen Fraktionen durch den Gutachter vorgestellt, diskutiert und als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Im September 2011 und April 2012 wurden die Zwischenergebnisse im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine vorgestellt und diskutiert. Der nun vorliegende Konzeptentwurf soll darüber hinaus im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens der Stadt Rheine zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. Letztendlich kann so eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien gewährleistet werden.

Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

### 3 Aktuelle nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Rheine

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Rheine erfolgt nachstehend eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Rheine auswirken können. Gegenüber dem im Jahr 2005 vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. In erster Linie sind mögliche Veränderungen der Einwohnerzahlen sowie die Entwicklung der Ausgabenstrukturen von Privathaushalten (sortimentspezifische Kaufkraftpotenziale) hinsichtlich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend jedoch noch einmal im Zusammenhang dargestellt.

#### 3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

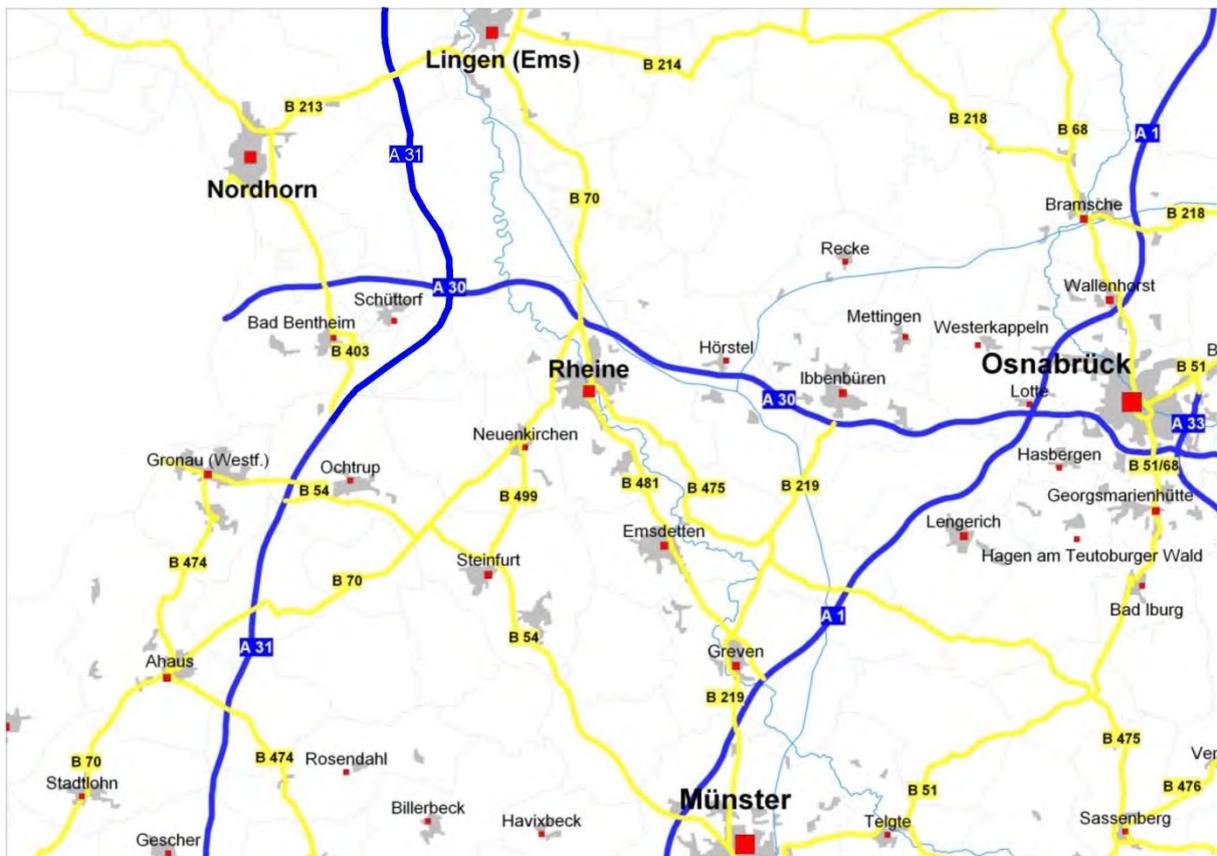
##### Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 77.500 Einwohner zählende Stadt Rheine liegt im Norden Nordrhein-Westfalens in einer überwiegend ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Als größte Stadt des rund 443.000 Einwohner zählenden Kreises Steinfurt nimmt sie die landesplanerische Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für das dünn besiedelte Umland ein. Aus regionaler Sicht liegt Rheine im Spannungsgeflecht zwischen dem 45 km südlich gelegenen Oberzentrum Münster (rd. 290.000 Einwohner) und dem ca. 45 km östlich gelegenen niedersächsischen Oberzentrum Osnabrück (rd. 165.000 Einwohner). Auch das niederländische Enschede (ca. 158.000 Einwohner, 50 km) ist mit dem PKW in rund 45 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Innerhalb dieses „Dreiecks“ konkurriert Rheine als Wirtschaftsstandort vor allem mit den benachbarten Mittelzentren der Region. Jedoch sind sowohl die Kreisstadt Steinfurt (rd. 34.000 Einwohner, ca. 20 km entfernt), als auch Emsdetten (rd. 35.000 EW, ca. 16 km), Ochtrup (20.000 EW, 22 km), Ibbenbüren (52.000 Einwohner, 23 km) und das niedersächsische Lingen (51.000 EW, 33 km) kleiner als Rheine und weisen dementsprechend in der Regel ein quantitativ (zum Teil deutlich) geringeres Einzelhandelsangebot auf. Gleichwohl waren in einigen der genannten Mittelzentren in den vergangenen Jahren dynamische Einzelhandelsentwicklungen zu beobachten (z. B. Ansiedlung Lookentor in der Lingener Innenstadt, aktuelle Erweiterung des EOC Ochtrup). Daneben grenzen die Grundzentren Neuenkirchen (ca. 14.000 EW, 9 km westlich) und Hörstel (ca. 20.000 EW, 13 km östlich) sowie die niedersächsischen Gemeinden Spelle (8.500 EW, 13 km nördlich) und Salzbergen (7.500 EW, 9 km nordwestlich) an das Rheinenser Stadtgebiet.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Rheines mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt: Mit den Anschlussstellen „Rheine“, „Rheine-Nord“ und „Rheine-Kanalhafen“ bestehen drei Anbindungen an die Bundesautobahn A 30 (NL – Osnabrück), die das Stadtgebiet im Norden durchquert. Über diese Anschlüsse ist das Oberzentrum Osnabrück in rd. 35 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Ferner ergeben sich durch die B 70 (in Richtung Lingen bzw. Ahaus), die B 475 (Richtung Saerbeck) sowie die B 481 (Richtung Greven) gute überörtliche Straßenverbindungen innerhalb der Region.

Mit den DB-Haltepunkten *Rheine* und *Rheine-Mesum* besteht ebenfalls ein guter Anschluss an den regionalen Schienenverkehr. Neben den IC-Fernverkehrsverbindungen Norddeich Mole – Luxembourg und Amsterdam – Berlin bieten auch mehrere Nahverkehrslinien in dichtem Takt Verbindungen nach Münster (rd. 30 Minuten Fahrtzeit), Osnabrück (rd. 30 Min Fahrtzeit) oder Lingen (15 – 20 Minuten Fahrtzeit) an. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die innerstädtische Lage des Rheiner Bahnhofs, die auswärtigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn ermöglicht. Das innerkommunale ÖPNV-Netz in Rheine ist – wie in ländlich strukturierten Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte üblich – von eher nachrangiger Bedeutung. Tagesbuslinien stellen hier in erster Linie Verbindungen zwischen den Stadtteilen her.

Karte 1: Lage im Raum



Eigene Darstellung

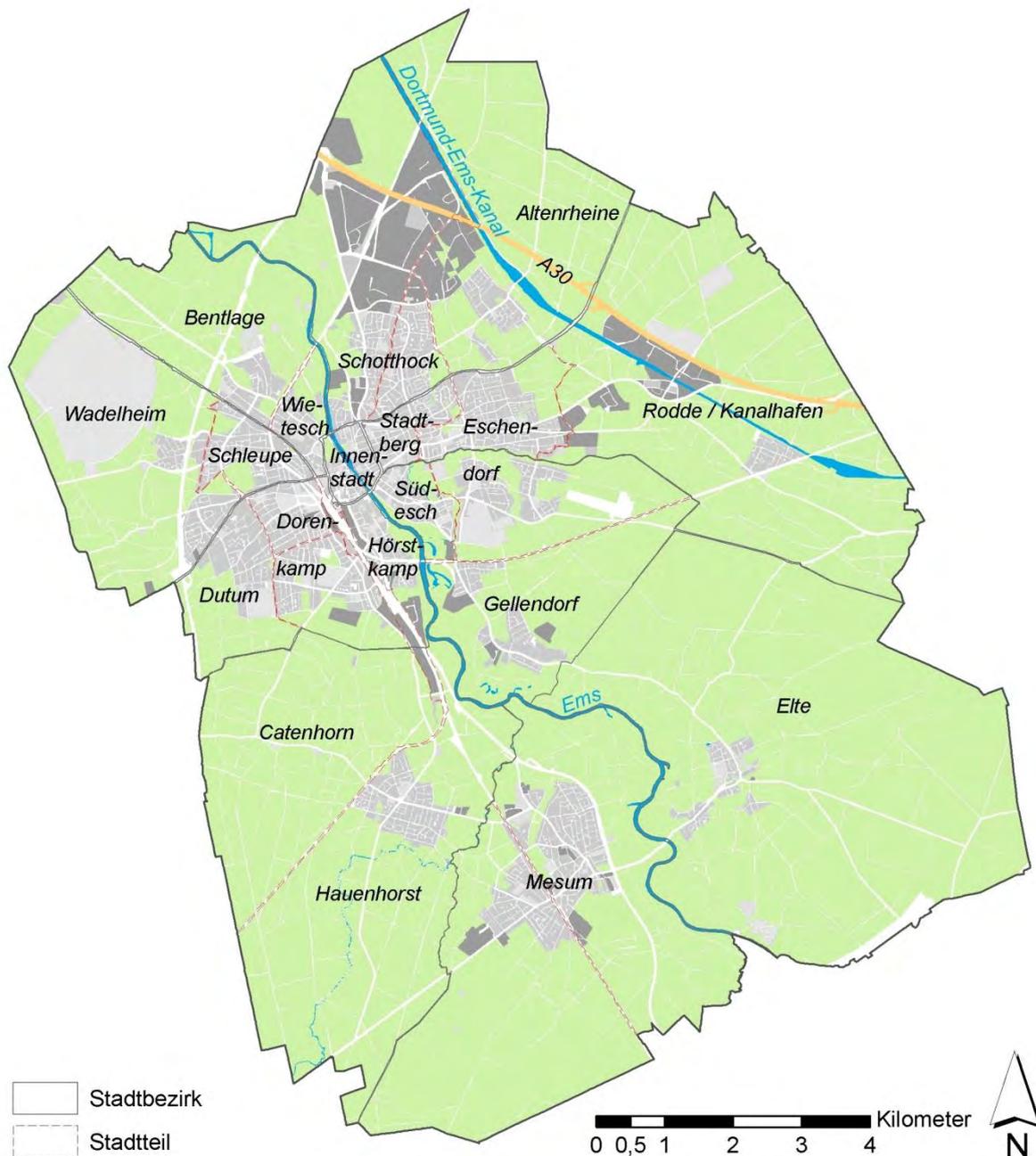
### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Rheine entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsentwicklungsreform im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss der Stadt Rheine mit den vier ehemals selbstständigen Gemeinden Elte, Mesum, Rheine links der Ems und Rheine rechts der Ems. Heute ist Rheine mit rund 77.500 Einwohnern nicht nur die zweitgrößte Stadt im Münsterland, sondern auch die größte Stadt im Kreis Steinfurt und Wohnsitz für mehr als ein Sechstel der Bevölkerung des Kreises.

Das Stadtgebiet umfasst rund 145 km<sup>2</sup> und ist größtenteils durch landwirtschaftliche Freiflächen genutzt. Siedlungsschwerpunkt ist der Kernort **Rheine** mit rund 62.000 Einwohnern (rd. 80 %

der gesamtstädtischen Bevölkerung) im nördlichen Stadtgebiet. Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt ist die beiderseits der Ems gelegene Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen. Um diesen zentralen multifunktionalen Kernbereich schließen sich die Stadtteile Schotthock, Stadtberg, Südesch, Hörstkamp, Dorenkamp, Wietesch und Schleupe an, die vorwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche unterschiedlicher Struktur und Bauart geprägt sind.

## Karte 2: Siedlungsstruktur Rheines



Eigene Darstellung

Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind vor allem im nördlichen Stadtgebiet an der A 30 zu finden. Die Stadtteile Eschendorf, Altenrheine, Bentlage, Wadelheim, Dutum und Gellendorf

bilden Siedlungsrandbereiche der Kernstadt. Im südlichen Stadtgebiet liegen – abgesetzt vom zentralen Siedlungsbereich – die Stadtteile Mesum, Hauenhorst / Catenhorn und Elte sowie ferner Rodde / Kanalhafen östlich des Kernorts.

Insgesamt ist in Rheine eine zusammenhängende und kompakte Siedlungsstruktur vorherrschend, die aufgrund der damit einhergehenden Bevölkerungsdichte die Ausbildung eigenständiger Versorgungsangebote in den Stadtteilen begünstigt. Aufgrund der Nähe (und Konkurrenz) zur Innenstadt handelt es sich dabei jedoch vorwiegend um Grundversorgungsangebote des täglichen Bedarfs. Ein Stadtteilzentrum mit umfassenderen zentrenrelevanten Angeboten befindet sich im abgesetzt vom Kernort liegenden Stadtteil Mesum.

Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die attraktive naturräumliche Lage ist Rheine ein beliebter Wohnstandort. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Einwohnerzahlen in den 80er Jahren war bis zuletzt ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird jedoch auch durch den für das Jahr 2017 geplanten Truppenabzug des mittleren Transporthubschrauberregiments 15 der Bundeswehr beeinflusst. Derzeit sind in der Theodor-Blank-Kaserne im Stadtteil Bentlage noch bis zu rd. 1.950 Soldaten stationiert. Dennoch kann für die kommenden 10 Jahre von weitgehend konstanten Bevölkerungszahlen ausgegangen werden<sup>4</sup>.

### **3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Rheine**

---

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

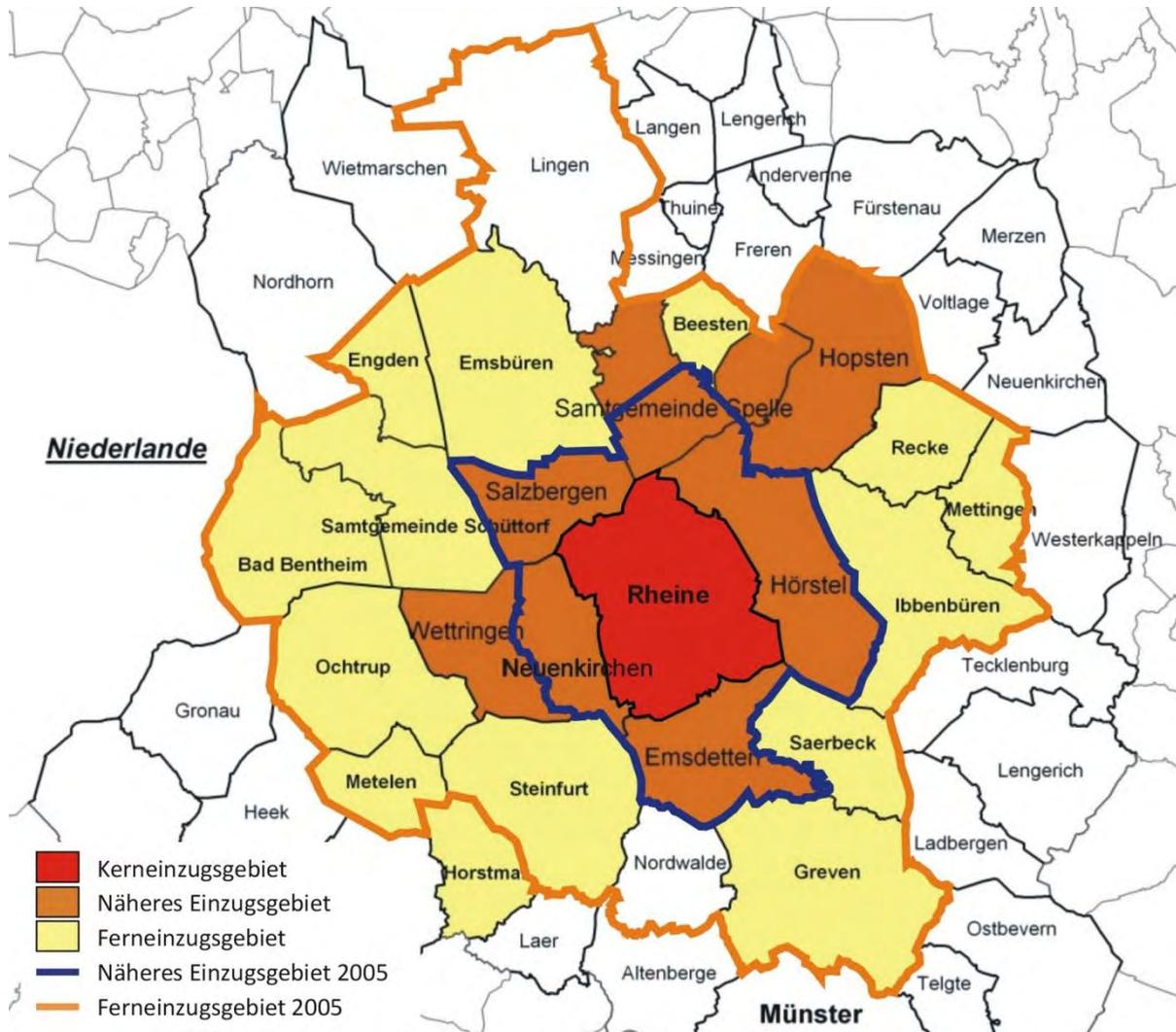
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Rheine, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung der Stadt Rheine als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstand-

---

<sup>4</sup> Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Modellberechnung zur Bevölkerungsentwicklung, Basisjahr: 2006

orten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Rheine wie folgt abgrenzen:

**Abbildung 2: Aktuelles Einzugsgebiet des Einzelhandels in Rheine**



Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebungen im Mai 2011 (sowie im Jahr 2005)

### Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Rheines mit seinem Kundenpotenzial von rund 77.500 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da mit 61 % der überwiegende Anteil der befragten Kunden aus diesem Bereich stammt.

### Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbezugs noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Rheine aufweisen. Dazu zählen in erster Linie die Kommunen Hörstel (ca. 7 % der Kunden des Einzelhandels in Rheine stammen hierher), Neuenkirchen (5 %), Emsdetten und Salzbergen (je 4 %) sowie Lünne / Schapen / Spelle (2 %), Wettringen (2 %) und Hopsten (1 %), die gemessen an den jeweiligen Einwohnerzahlen eine nennenswerte Einkaufsorientierung an den Einzelhandel in Rheine aufweisen.

Das Kundenaufkommen aus den Nachbarkommunen wird vor allem durch Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft generiert und gilt – je nach Lage und Branche dieser Betriebe – entsprechend nur für bestimmte Angebotssegmente des Einzelhandels in Rheine. Eingeschränkt wird der mittelzentrale Einzugsbereich Rheines vor allem durch die Ausstrahlungskraft der Oberzentren Münster und Osnabrück und das dort verortete deutlich größere und somit attraktivere Angebot sowie ferner durch die konkurrierenden Mittelzentren (z. B. Lingen) und weitere regional bedeutsame Standorte (z. B. FOC Ochtrup). Insgesamt sind rund 24 % der Kunden des Rheinenser Einzelhandels dem näheren Einzugsgebiet zuzuordnen. Im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2005 (20 %) hat sich der Anteil der Kunden aus dem näheren Einzugsgebiet um vier Prozentpunkte erhöht. Dies geht vor allem aus der räumlichen Ausdehnung des näheren Einzugsgebiets hervor, da insbesondere aus Hopsten, Lünne / Schapen / Spelle und Wettringen im Vergleich zu 2005 relevante Kundenbindungen nachgewiesen werden konnten.

Insgesamt leben rund 100.000 Einwohner im näheren Einzugsgebiet um die Stadt Rheine. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 550 Mio. Euro.

### **Ferneinzugsgebiet**

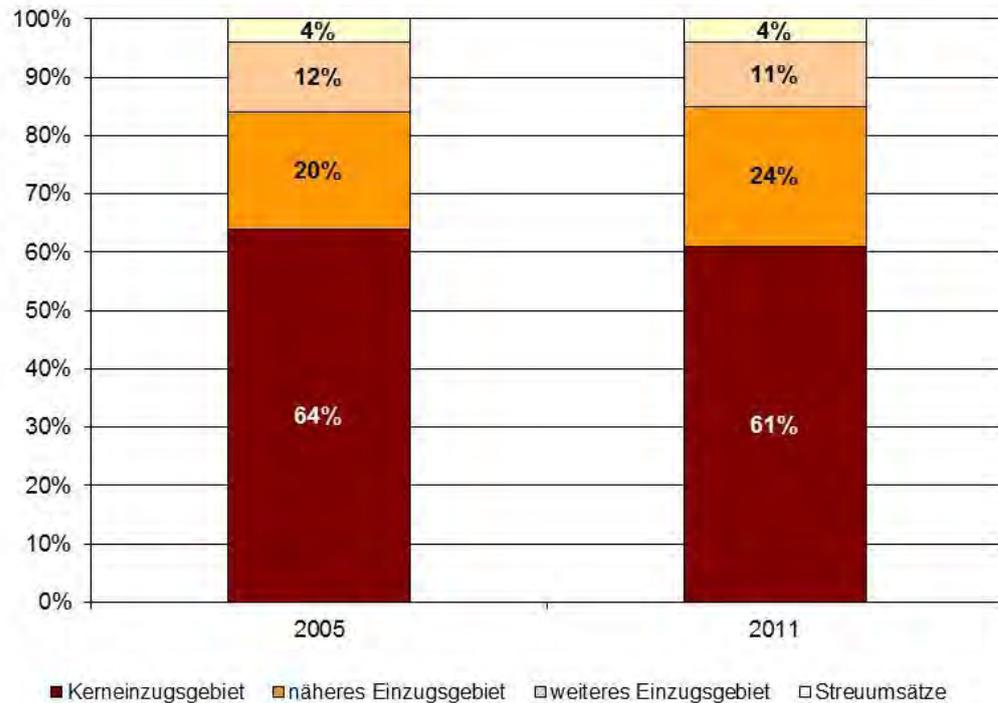
Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Rheine mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Rheine ausgerichtet sind. Obwohl im Ferneinzugsgebiet rund 225.000 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von ca. 1,2 Mrd. Euro leben, ist das Kundenaufkommen (und dementsprechend die Kaufkraftabschöpfung) aus solchen Herkunftsgebieten dementsprechend relativ gering. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Rheine abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Rheine verringern. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zu den nahegelegenen Oberzentren Münster und Osnabrück bzw. Enschede sowie ferner zu den starken Mittelzentren der Region aufweisen.

Insgesamt stammen rund 11 % der Kunden aus dem in Abbildung 2 dargestellten Ferneinzugsgebiet. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets eine untergeordnete Rolle. Überwiegend werden Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe gekauft, wobei hier die Ausstrahlungskraft der Innenstadt sowie auch regional bedeutsame Einzelanbieter eine wichtige Rolle spielen. Im Vergleich zu 2005 (12 %) ist der Kundenanteil aus dem Ferneinzugsgebiet stabil. Vor allem jedoch aus Lingen sind geringere Kundenbindungen festzustellen, was unter anderem auf die dortige Angebotsattraktivierung (Ansiedlung Lookentor-Passage in der Innenstadt) zurückgeführt werden kann.

### **Streuumsätze**

Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels in Rheine werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes (z. B. Reisende, Touristen etc.) bezeichnet. Der Anteil der Kunden von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes liegt im Zeitvergleich zu 2005 stabil bei 4 %.

**Abbildung 3: Kundenherkunft nach Einzugsgebietszonen im Zeitvergleich (prozentuale Darstellung)**



Eigene Darstellung auf Basis der Kundenherkunftserhebung in Rheine im Mai 2011

### 3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rheine stellt sich derzeit wie folgt dar:

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Rheine**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Rheiner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.063	159,7
Blumen (Indoor) / Zoo	100	7,7
Gesundheits- und Körperpflege	321	24,9
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	193	15,0
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.678</i>	<i>207,2</i>
Bekleidung / Textilien	424	32,8
Schuhe / Lederwaren	115	8,9
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	59	4,6
Spielwaren / Hobbyartikel	106	8,2
Sport und Freizeit	86	6,6
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>790</i>	<i>61,1</i>
Wohneinrichtung	112	8,6
Möbel	265	20,5
Elektro / Leuchten	138	10,7
Elektronik / Multimedia	362	28,0
Medizinische und orthopädische Artikel	71	5,5
Uhren / Schmuck	46	3,6
Bau- und Gartenmarktsortimente	530	41,0
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.522</i>	<i>117,8</i>
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>	<b>5.029</b>	<b>389,2</b>

nach: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011, Köln, 2011

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 390 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Rheine zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Rheine vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Rheine** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,9**, d. h. dass die Rheinenser Bevölkerung über ein rund 4 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2005 (96,5) ist ein leichter Rückgang des Kaufkraftniveaus zu beobachten.

Auch im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Rheine leicht unter dem Niveau der benachbarten Kommunen bewegt. Innerhalb der Region liegen z. T. leichte Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. Überwiegend sind jedoch leicht höhere Kaufkraftkennziffern als in Rheine zu verzeichnen.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**

Stadt	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Rheine	95,6
Emsdetten	100,5
Greven	100,5
Lingen	99,1
Ochtrup	96,1
Steinfurt	98,1

IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011  
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das Kaufkraftpotenzial im oben definierten näheren Einzugsgebiet um Rheine beträgt insgesamt rund 550 Mio. Euro, das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Ferneinzugsgebiet sogar rund 1,2 Mrd. Euro. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Einzelhandel in Rheine abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Rheine (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.

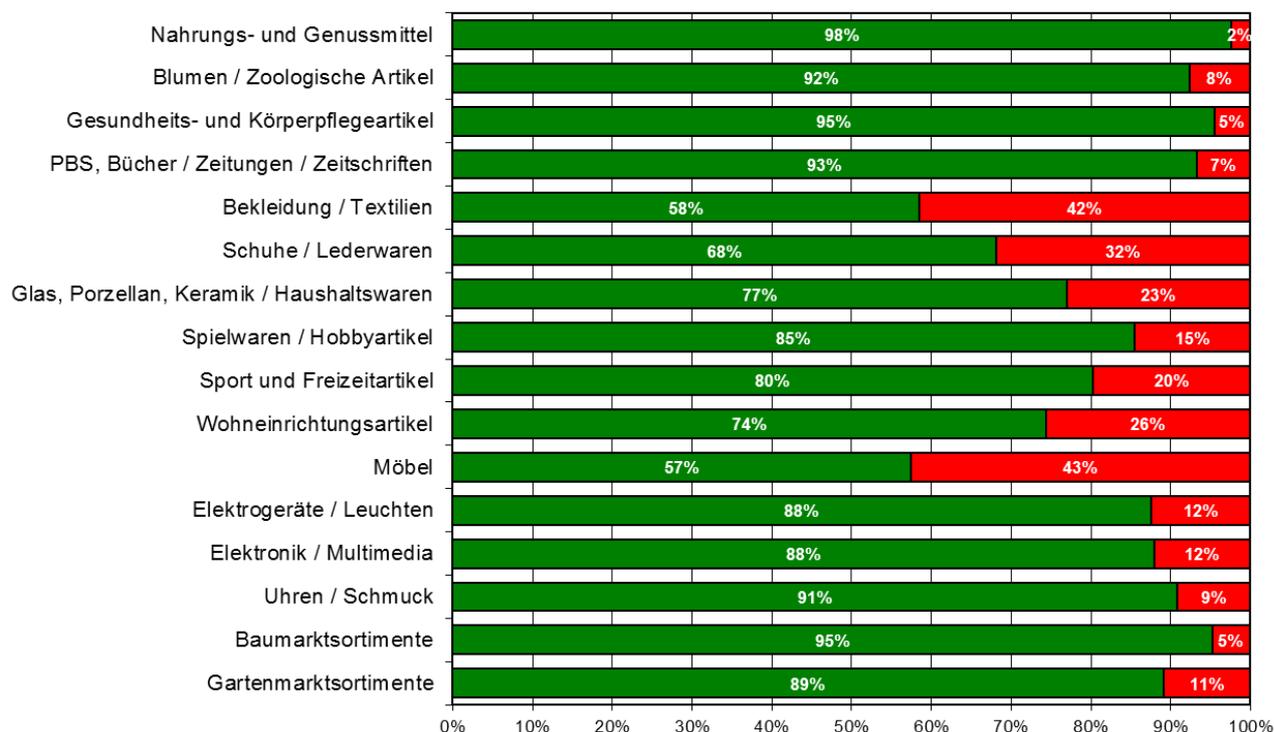
Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Rheinenser Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4) sowie die aus der Haushaltsbefragung ermittelten Kaufkraftbindungsquoten (vgl. nachfolgendes Kapitel 3.4).

### **3.4 Räumliche Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung Rheines**

#### **Kaufkraftströme in Rheine**

Eine wichtige Größe zur Beurteilung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Rheine sind die auf Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelten, so genannten Kaufkraftbindungs- bzw. -abflussquoten, in denen die räumliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung Rheines zum Ausdruck kommt. Um diese Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten zu ermitteln, wurden die Bewohner zufällig ausgewählter Rheinenser Haushalte befragt, wo sie verschiedene Güter hauptsächlich erwerben. Die Daten beschreiben demnach den Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft, der in Rheine verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird (Bindungsquote) bzw. den Anteil, der in andere Städte abfließt (Abflussquote). Diese Orientierungsgrundlage gibt Aufschluss über die regionale Konkurrenzsituation sowie Stärken und Defizite des örtlichen Einzelhandelsangebots.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über das branchenspezifische räumliche Einkaufsverhalten der Rheinenser Haushalte:

**Abbildung 4: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in Rheine**

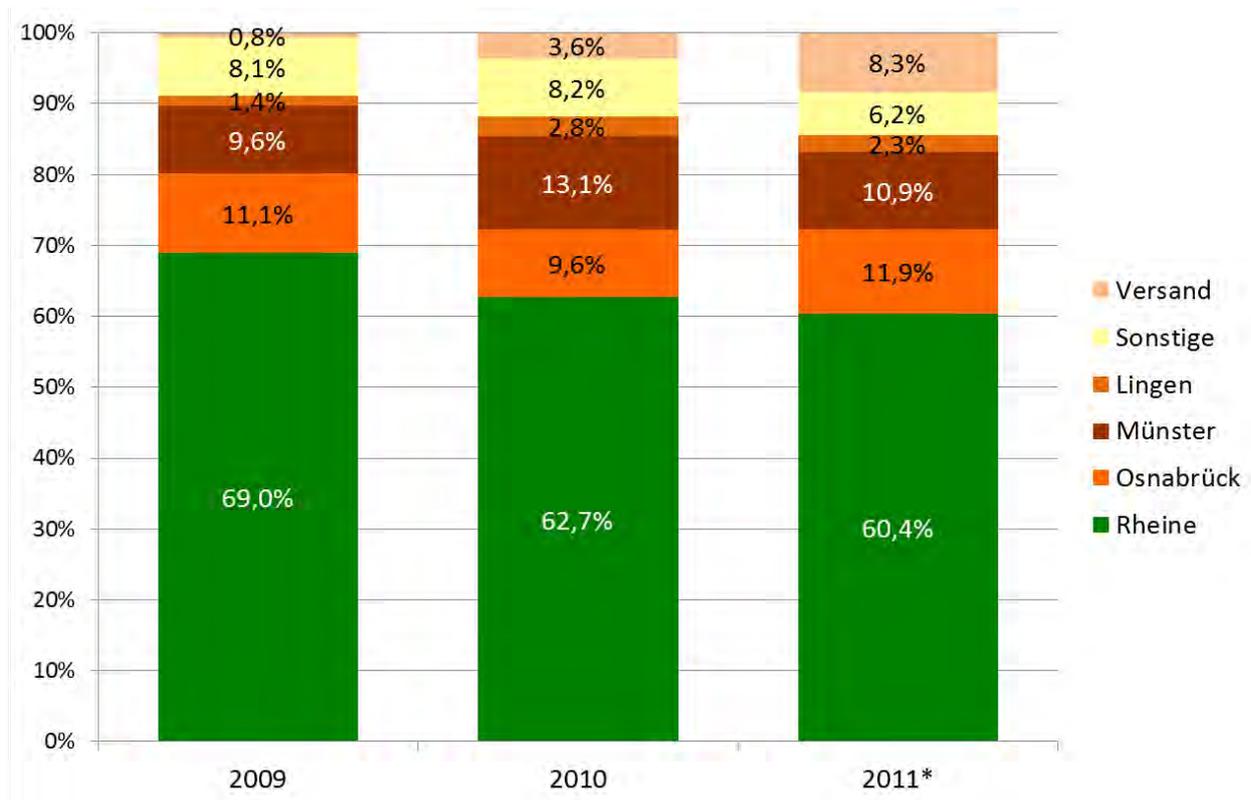
Eigene Darstellung auf Basis der Haushaltsbefragungen der EWG Rheine im Frühjahr 2011

Insgesamt ist eine gute Kaufkraftbindungsquote über alle Warengruppen von rund 76 % festzustellen.

- In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** werden erwartungsgemäß die höchsten Bindungsquoten erzielt. Insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel weisen Bindungsquoten zwischen 92 - 98 % auf. Diese Dinge des täglichen Bedarfs werden jedoch in der Regel nach Möglichkeit vor Ort gekauft. Dennoch wird eine 100 %-ige Kaufkraftabschöpfung aufgrund unterschiedlichster Beweggründe auch hier kaum zu erreichen sein. Werte über 90 % sind in diesem Zusammenhang positiv zu werten. Seit 2005 sind die Bindungsquoten auf diesem Niveau weitgehend stabil.
- In den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** zeigen die Bindungsquoten eine Spannweite zwischen 58 und 85 %. Dabei wird die höchste Bindungsquote in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel erzielt, während die niedrigste Bindungsquote im Bereich Bekleidung / Textilien vorliegt. Insgesamt ist hier auf das wesentlich umfangreichere und vielfältigere Angebot in den naheliegenden Oberzentren Osnabrück und Münster hinzuweisen. Vor diesem Hintergrund sind die in Rheine erzielten Werte als normal bis gut zu werten. Im Zeitvergleich zur Befragung aus dem Jahr 2005 fällt jedoch auf, dass die Kaufkraftbindungsquoten in allen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs (zum Teil deutlich) rückläufig sind. Besonders hoch fällt dieser Rückgang in den Leitbranchen Bekleidung / Textilien (-17 %), Schuhe / Lederwaren (-13 %) und Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (-12 %) aus. Auch die regelmäßigen Befragungen der EWG Rheine im Rahmen der Bürgerbefragungen untermauern dies. So nennen beispielsweise immer weniger Bürger Rheine als

Haupteinkaufsstandort für Einkäufe in der Branche Bekleidung / Schuhe. Starke Zuwachsraten sind vor allem bei den Anteilen des Versandhandels festzustellen (vgl. nachfolgende Abbildung 5). Aber auch das Angebot im konkurrierenden Mittelzentrum Lingen hat sich durch die Ansiedlung der Lookentor-Passage in der Innenstadt deutlich attraktiver aufgestellt. Auch die jüngst abgeschlossene Erweiterung des FOC in Ochtrup wird diese regionale Konkurrenzsituation tendenziell erhöhen.

**Abbildung 5: Kaufkraftbindung in der Branche Bekleidung / Schuhe in Rheine im Zeitvergleich**



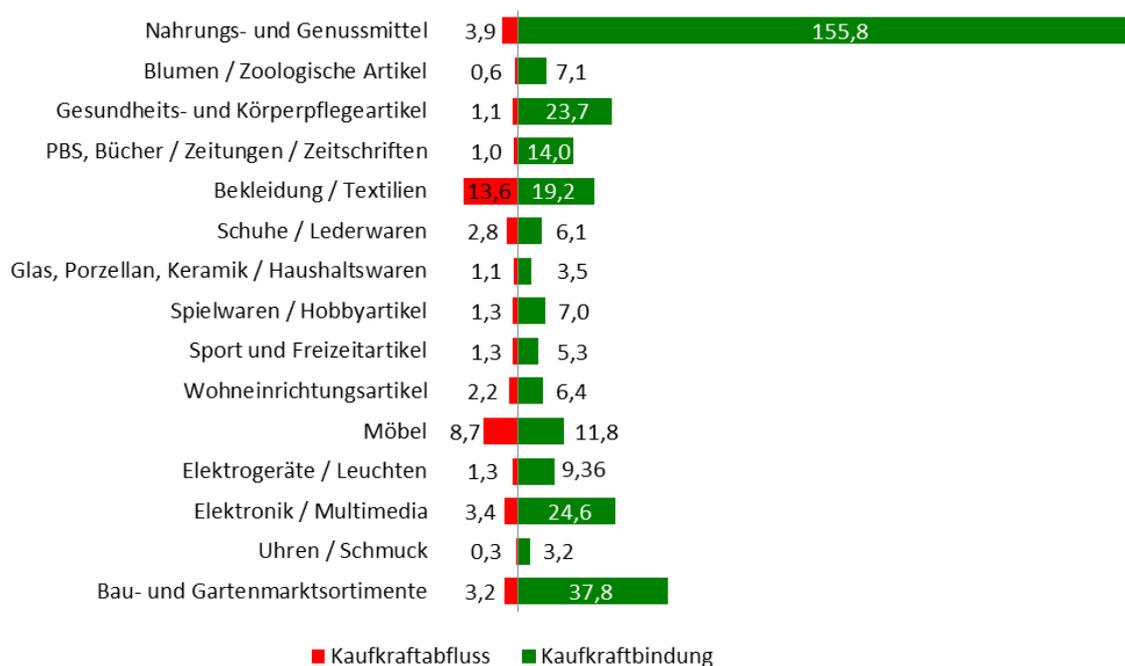
Quelle: EWG Rheine, Bürgerbefragungen 2009-2011

\* separate Befragungsergebnisse für Bekleidung (58 %) und Schuhe (68%) wurden gemäß des Kaufkraftvolumens in den beiden Branchen gewichtet und zusammengefasst

- Bei den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** zeigen sich insgesamt erfreulich hohe Bindungsquoten von überwiegend 88 - 95 %. Niedrige Werte werden im Bereich Wohn- einrichtungsartikel 74 % und Möbel (57 %) erzielt, wobei in diesen Warengruppen jedoch auf eine hohe Mobilitätsbereitschaft der Kunden und ein ausgeprägtes regionales Konkurrenzangebot (z. B. Ikea Osnabrück oder Möbel Finke in Münster) hinzuweisen ist. Vor diesem Hintergrund sind die erzielten Werte als gut zu beurteilen. Gegenüber der Befragung aus dem Jahr 2005 konnte die Bindungsquote im Bereich Möbel sogar mehr als verdoppelt werden, was vor allem auf die Ansiedlung von Möbel Berning in der Innenstadt Rheines zurückzuführen sein dürfte. Ansonsten sind die Bindungsquoten in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs weitgehend stabil. In der Branche Gartenmarktsortimente ist sogar eine deutliche Steigerung (+9 %) festzustellen. Leicht rückläufige Quoten im Bereich Elektro / Leuchten (-2 %) und Elektronik / Multimedia (-4 %) sind vor allem der steigenden Bedeutung des Versandhandels in diesen Branchen sowie der Schließung von Hertie geschuldet.

Für eine vollständige Darstellung der Kaufkraftströme reicht eine prozentuale Darstellung allein jedoch nicht aus. Ausgangspunkt dieser Kaufkraftströme ist das Gesamtvolumen des in Rheine vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (vgl. Kap. 3.3). Aufgrund der unterschiedlich hohen Verbrauchsausgaben in den einzelnen Branchen, kommt den oben aufgeführten prozentualen Angaben jeweils ein unterschiedliches Gewicht zu, wie in der nachfolgenden Abbildung deutlich wird:

**Abbildung 6: Kaufkraftbindung- und -abfluss in Rheine: monetäre Betrachtung**



Eigene Darstellung auf Basis der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln sowie der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen der EWG Rheine im Frühjahr 2011

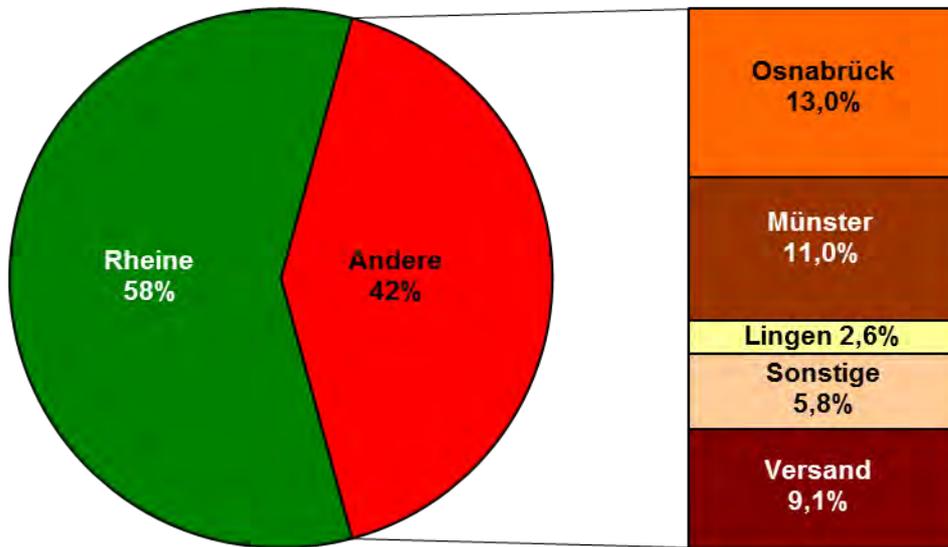
In der monetären Betrachtung zeigt sich der unterschiedliche Stellenwert der einzelnen Warengruppen. Die Branchen Bekleidung / Textilien und Möbel weisen die größten monetären Kaufkraftabflüsse auf. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel und Bau- und Gartenmarktsortimente zeigt sich hingegen die monetäre Bedeutung der hohen Kaufkraftbindungsquoten.

Insgesamt ergibt sich für Rheine ein gemessen an der Versorgungsfunktion durchschnittliches bis gutes Gesamtbild mit weitgehend zufriedenstellenden Werten. Die Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen ergibt eine Bindungsquote von rund 76 %, d. h. von den rund 390 Mio. Euro einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Rheine verbleiben rund 297 Mio. Euro im ortsansässigen Einzelhandel. Rund zwei Drittel dieser Summe entfallen auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Dort wo höhere Abflussquoten ermittelt wurden, sind deutliche Einkaufsorientierungen auf die Oberzentren Münster und Osnabrück festzustellen. Aber auch die Angebotsausweitungen in Lingen (Lookentor-Passage) und Ochtrup (FOC) verschärfen den regionalen Konkurrenzdruck. Zudem spielt auch der Versandhandel per Internet in einzelnen Branchen (z. B. Elektronik, Bü-

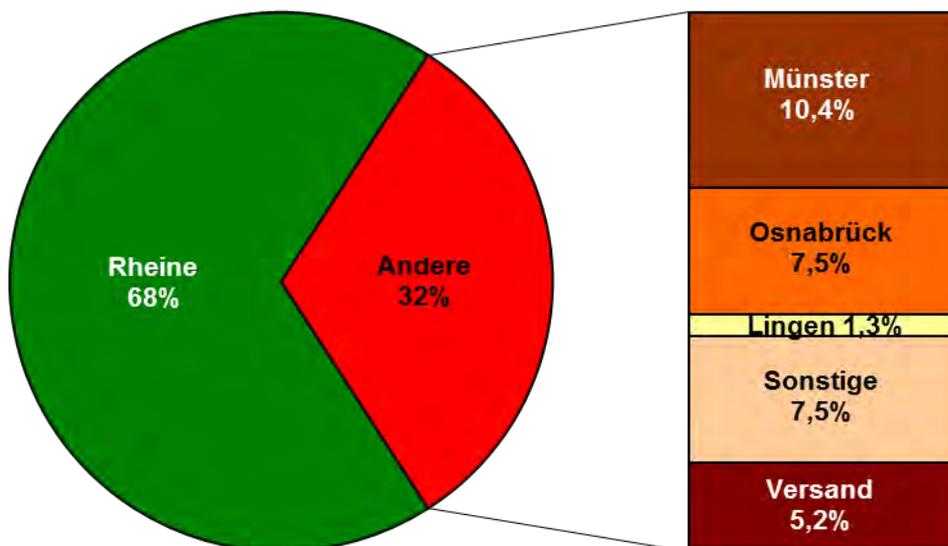
cher, aber auch Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren) eine zunehmend wichtigere Rolle.

**Abbildung 7: Kaufkraftströme in der Branche Bekleidung**



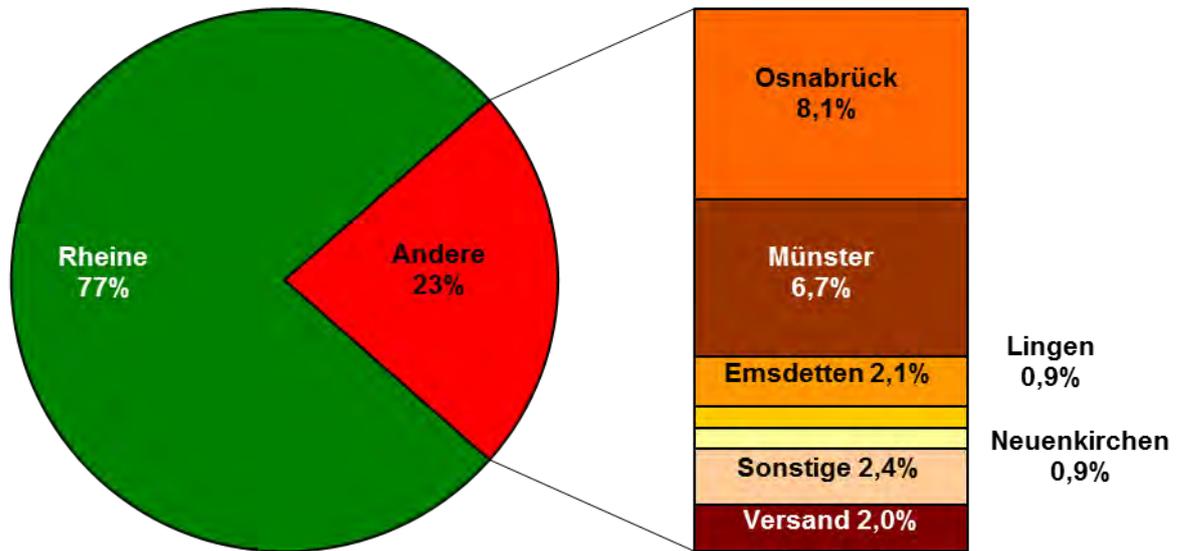
Eigene Darstellung auf Basis der Haushaltsbefragungen 2011 der EWG Rheine (gerundete Werte)

**Abbildung 8: Kaufkraftströme in der Branche Schuhe / Lederwaren**



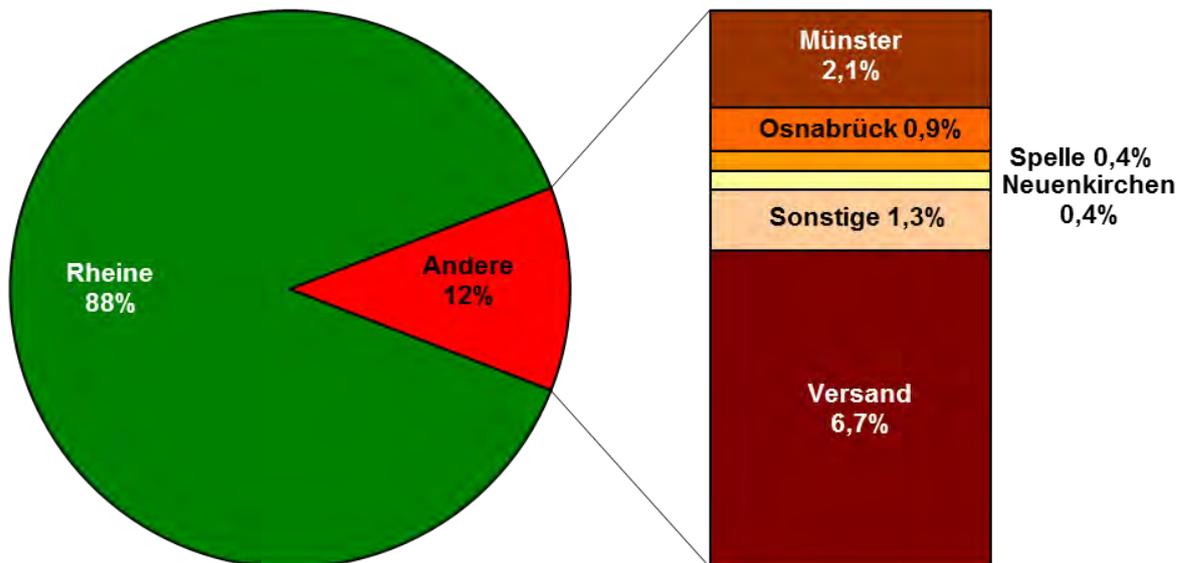
Eigene Darstellung auf Basis der Haushaltsbefragungen 2011 der EWG Rheine (gerundete Werte)

Abbildung 9: Kaufkraftströme in der Branche Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren



Eigene Darstellung auf Basis der Haushaltsbefragungen 2011 der EWG Rheine (gerundete Werte)

Abbildung 10: Kaufkraftströme in der Branche Elektronik / Multimedia



Eigene Darstellung auf Basis der Haushaltsbefragungen 2011 der EWG Rheine (gerundete Werte)

## 4 Aktuelle Angebotssituation im Rheiner Einzelhandel

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Rheine unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

### 4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Rheine getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt im Frühjahr 2011 stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Rheine wie folgt dar:

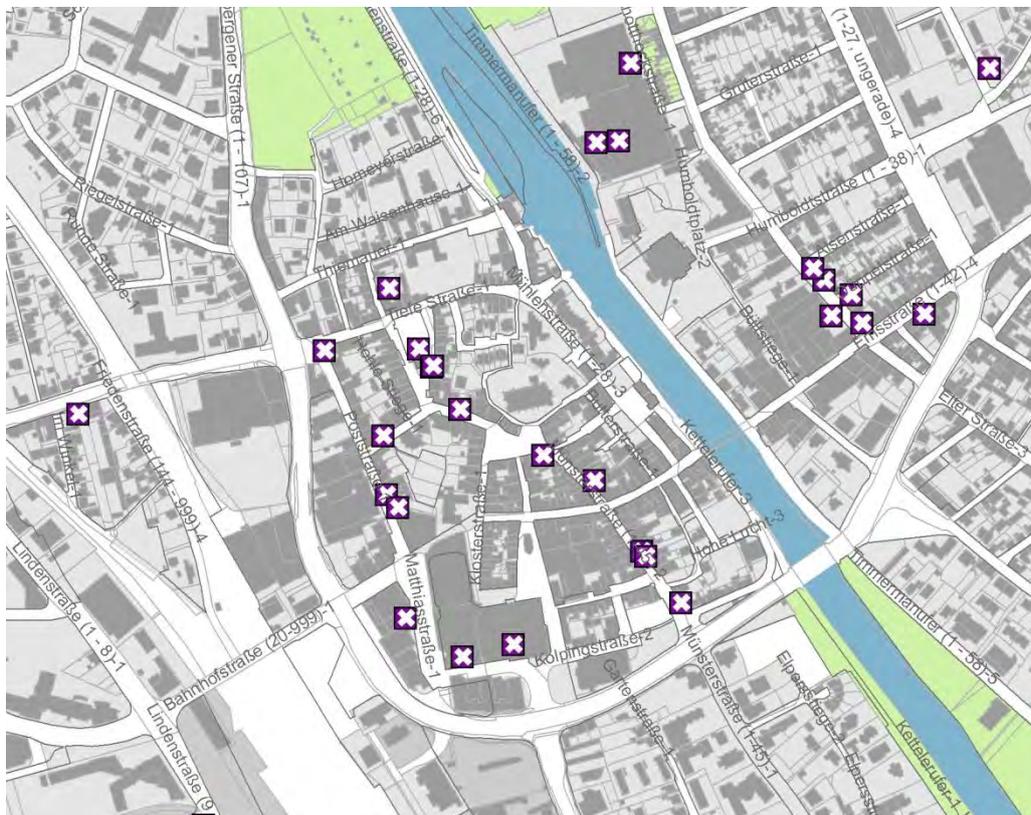
- Es bestehen **577 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **180.000 m<sup>2</sup>**. Seit der Erhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005<sup>5</sup> ist ein Verkaufsflächenzuwachs von fast 20.000 m<sup>2</sup> festzustellen, der sich vor allem mit der Ansiedlung von Möbel Berning begründen lässt.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **311 m<sup>2</sup>** und liegt damit leicht über dem Schnitt von rund 296 m<sup>2</sup> aus Erhebungen in vergleichbaren Städten<sup>6</sup>.
- Dem in der Stadt Rheine vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 390 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 495 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,27** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um ca. 27 %. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftzuflüsse aus der Region also die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Stadt Rheine. Dies entspricht zunächst einmal – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z. B. Erreichbarkeit der Oberzentren Münster und Osnabrück) grundsätzlich als zufriedenstellender Wert einzuordnen. Seit dem Jahr 2005 konnte die Gesamtzentralität über alle Warengruppen von 1,24 um rund 2,5 % gesteigert werden.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,3 m<sup>2</sup>** (2005: 2,1 m<sup>2</sup>) und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup>/EW. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung ist dieser Wert jedoch als normaler Ausstattungsgrad festzuhalten (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker und Kruse Datenbank beträgt rund 2,2 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Hier wurden 588 Einzelhandelsbetriebe mit rund 160.000 m<sup>2</sup> erfasst.

<sup>6</sup> Junker und Kruse Datenbank – Vergleichbare Erhebungen in Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern.

- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den flächenintensiven Branchen Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 37.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Möbel (rd. 28.500 m<sup>2</sup>) sowie der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 35.500 m<sup>2</sup>). Auch im Bekleidungsbereich (rd. 25.000 m<sup>2</sup>) liegt ein quantitativer Angebotsschwerpunkt. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote in der Stadt Rheine.
- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet rund **70 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 13.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 11 % der Ladenlokale und rund 7 % der Verkaufsfläche, was noch im Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt. Rund die Hälfte der Ladenleerstände (37 Ladenlokale, rd. mehr als 5.000 m<sup>2</sup>) befindet sich in Streulagen im Stadtgebiet. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in (häufig solitären) Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels“ zurückzuführen.  
Gleichzeitig sind jedoch auch 24 Ladenlokale mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der Rheiner Innenstadt zu beobachten. Diese verteilen sich sehr verstreut auf verschiedene Rand- bzw. Nebenlagen der Innenstadt, zeigen jedoch keine Konzentration, die auf strukturelle Probleme bestimmter Teilbereiche der Innenstadt hindeutet. „Prominentester“ Leerstand ist die Immobilie des ehemaligen Warenhauses Hertie, auf die rund zwei Drittel der leer stehenden Verkaufsfläche in der Rheiner Innenstadt entfällt. Bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche (rd. 65.000 m<sup>2</sup>) liegt die Leerstandsquote dadurch momentan bei rund 10 %.

**Karte 3: Leerstände in der Rheiner Innenstadt**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Frühjahr 2011

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Rheine, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelssituation in Rheine nach Sortimentsbereichen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	35.500	165,7	159,7	1,04
Blumen (Indoor) / Zoo	6.000	9,9	7,7	1,28
Gesundheits- und Körperpflege	6.200	27,7	24,9	1,11
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.050	13,1	15,0	0,88
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>50.750</i>	<i>216,3</i>	<i>207,2</i>	<i>1,04</i>
Bekleidung / Textilien	25.300	73,6	32,8	2,24
Schuhe / Lederwaren	4.650	14,4	8,9	1,62
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	4.750	8,6	4,6	1,87
Spielwaren / Hobbyartikel	2.450	7,3	8,2	0,89
Sport und Freizeit	5.700	14,2	6,6	2,14
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>42.850</i>	<i>118,1</i>	<i>61,1</i>	<i>1,93</i>
Wohneinrichtung	8.850	13,9	8,6	1,61
Möbel	28.500	36,1	20,5	1,76
Elektro / Leuchten	3.700	11,9	10,7	1,11
Elektronik / Multimedia	4.900	38,1	28,0	1,36
Medizinische und orthopädische Artikel	1.300	8,1	5,5	1,47
Uhren / Schmuck	1.000	6,9	3,6	1,94
Bau- und Gartenmarktsortimente	36.800	44,4	41,0	1,09
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>85.400</i>	<i>159,3</i>	<i>117,8</i>	<i>1,35</i>
<b>Summe / Durchschnitt</b>	<b>179.500</b>	<b>495,4</b>	<b>389,2</b>	<b>1,27</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Bestandserhebung im Frühjahr 2011

(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Die ermittelten Zentralitätswerte zeigen insgesamt eine weitgehend gute quantitative Angebotsausstattung mit zum Teil deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsbereich. Auch der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht die insgesamt gute quantitative Angebotsausstattung:

**Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich**

Warengruppe	Rheine ca. 77.400 EW	JuK-Datenbank 50.000 – 100.000 EW (Spektrum)	JuK-Datenbank 50.000 – 100.000 EW (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	<b>0,46</b>	0,30 – 0,53	0,42
Gesundheits- und Körperpflegeart.	<b>0,08</b>	0,04 – 0,09	0,07
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	<b>0,04</b>	0,02 – 0,06	0,04
Bekleidung / Wäsche	<b>0,33</b>	0,11 – 0,37	0,27
Schuhe / Lederwaren	<b>0,06</b>	0,02 – 0,06	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	<b>0,06</b>	0,05 – 0,13	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	<b>0,03</b>	0,01 – 0,07	0,03
Sportartikel / Fahrräder / Camping	<b>0,07</b>	0,01 – 0,09	0,05
Elektrogeräte / Leuchten	<b>0,05</b>	0,02 – 0,09	0,05
Elektronik / Multimedia	<b>0,06</b>	0,02 – 0,09	0,06
Möbel	<b>0,37</b>	0,07 – 0,54	0,27
Bau- und Gartenmarktsortimente	<b>0,48</b>	0,42 – 0,86	0,50
<b>Gesamt</b>	<b>2,32</b>	<b>1,35 – 3,08</b>	<b>2,18</b>

Eigene Darstellung auf Basis von Einzelhandelsvollerhebungen des Büros Junker und Kruse

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Rheiner Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

## 4.2 Räumliche und strukturelle Differenzierung des Einzelhandelsangebots

Das Einzelhandelsangebot in Rheine weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

### Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs:

- Mit mehr als **35.000 m<sup>2</sup>** entfällt ein großer Einzelanteil (rd. 20 %) der Gesamtverkaufsfläche in Rheine auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**167 Betriebe**, ca. 29 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Dies unterstreicht einerseits eine gute Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Rheiner Bevölkerung mit Lebensmitteln sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Mit vier Verbrauchermärkten, je zwölf Supermärkten und Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung in Rheine. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca.

0,46 m<sup>2</sup> liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner und zeigt einen guten Ausstattungsgrad. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund **166 Mio. Euro** den mit Abstand größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die **Zentralität von 1,04** zeigt per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht die gute sortimentspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe sowie die regionalen Einzugsbereiche einzelner Anbieter (wie z. B. einzelner Verbrauchermärkte). Seit dem Jahr 2005 ist zwar ein leichter Angebotszuwachs an Verkaufsfläche zu verzeichnen, die Zentralität ist jedoch aufgrund der gestiegenen sortimentspezifischen Kaufkraft in dieser Branche leicht rückläufig (Zentralität 2005: rd. 1,09).

- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Rheine wider. Rund 6.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**, die sich auf mehrere Drogeriemärkte und Apotheken im Stadtgebiet, Parfümerien und Kosmetikartikelanbieter sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt. Hier zeigt die Zentralität von 1,11 eine gute Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) übersteigt und auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region hinweist. Gegenüber dem Jahr 2005 konnte die Zentralität (0,92) deutlich gesteigert werden. Zwischenzeitlich hat sich die Angebotsausstattung in dieser Branche durch die Insolvenz der Fa. Schlecker und die damit verbundenen Betriebsschließungen noch einmal signifikant verändert. Die betreffenden Schlecker-Märkte im Stadtgebiet Rheines verfügten über eine branchenspezifische Verkaufsfläche von rund 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es ist jedoch anzunehmen, dass das auf dieser Fläche generierte Umsatzvolumen vor allem zu Gunsten bestehender Anbieter im Stadtgebiet umverteilt wird und neue Filialen der Konkurrenten diese „Lücke“ zeitnah schließen, so dass sich an der unter dem Strich guten Kaufkraftbindungen mittelfristig keine deutlichen Änderungen abzeichnen werden. Unter räumlichen Aspekten ist im branchenspezifischen Angebot zunehmend mit Konzentrations-tendenzen in größeren Drogeriemärkten zu rechnen. Während die Schlecker-Märkte in Rheine im Schnitt weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb umfassten, weisen moderne Drogeriemärkte (z. B. dm, Rossmann) in der Regel Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> und weitläufigere Einzugsbereiche (von teilweise deutlich mehr als 10.000 Einwohner) auf.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor allem bei einzelnen Fachmärkten für zoologischen Bedarf. Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige“ Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachdiscounter (Tierfutter und Blumen).
- In der Warengruppe **Schreibwaren / Papier / Bücher** entfällt ebenfalls rund die Hälfte des sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteils auf Randsortimentsangebote (u. a. Zeitungen und Zeitschriften), es sind jedoch auch zahlreiche Fachgeschäfte (Buchläden, Pressehandel, Schreibwarenhandel) vorhanden. Größte Anbieter sind die Buchhandlungen Thalia und Eckers in der Innenstadt.
- Insgesamt entfällt mit mehr als 50.000 m<sup>2</sup> mehr als ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als 40 % des Umsatzes auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Be-

darfsstufe (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einkaufsstandort Rheine. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs liegt bei 1,04 und zeigt entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine **sehr gute strukturelle Angebotsmischung** zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2005 konnte vor allem die Zentralität in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs von 1,03 leicht gesteigert werden. Das Angebot bleibt auf einem guten Niveau nahezu konstant bzw. wurde leicht verbessert.

### Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 14 % der Gesamtverkaufsfläche), 99 Betrieben (ca. 17 % aller Rheiner Betriebe) und rund 76 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung / Textilien**. Fast 80 % (mehr als 20.000 m<sup>2</sup>) dieses Verkaufsflächenangebots entfällt auf Anbieter in der Rheiner Innenstadt. Das übrige Angebot entfällt überwiegend auf kleinteilige Anbieter im Stadtteilzentrum Mesum bzw. in den Grund- und Nahversorgungszentren und in Streulagen sowie Randsortimentsangebote (z.B. Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter).  
Die branchenspezifische Zentralität von rd. 2,24 zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Umlandregion und unterstreicht die mittelzentrale Versorgungsfunktion Rheines. Seit der Untersuchung im Jahr 2005 konnte die branchenspezifische Zentralität von ehemals 2,04 gesteigert werden. Dieser aus rein quantitativer Sicht sehr gute Ausstattungsgrad täuscht jedoch bei oberflächlicher Betrachtung über Defizite bzw. Handlungserfordernisse in der qualitativen Angebotsstruktur hinweg: Zwar sind in der Innenstadt mehrere großflächige Magnetbetriebe der Textilbranche (z. B. Böckmann, Mensing, Tara M, C&A, H&M) vorhanden, der Großteil des Angebots ist jedoch durch eine Vielzahl sehr kleinteilig strukturierter Betriebe geprägt. Insbesondere mittlere Betriebsgrößen zwischen 400 und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in geringem Maße vorhanden, obwohl diese Ladengröße von modernen Filialisten aus dem Bekleidungsbereich verstärkt nachgefragt wird. Die ansässigen Filialisten sind zudem vor allem bekannte Anbieter aus dem Standard- bis Discountsegment, während interessantere „Labels“ und namhafte Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment noch vergleichsweise unterrepräsentiert sind. Dies kann nicht zuletzt auch auf das Fehlen geeigneter Betriebsgrößen zurückgeführt werden. Trotz der grundsätzlich positiven Mischung aus Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften ist das sortimentspezifische Angebot strukturell ausbaufähig.
- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** ist mit rd. 4.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenfalls in nennenswertem Umfang vertreten. Beim Großteil der Hauptsortimentsanbieter handelt es sich um Fachanbieter in der Innenstadt. Dabei sind sowohl Fachmarkt-Filialen (u. a. Reno, Deichmann) als auch mittelständische Betriebe vorhanden. Die Zentralität von ca. 1,62 zeigt eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung in der Warengruppe mit nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus dem Rheiner Umland. Gegenüber 2005 ist der Zentralitätswert (1,65) nahezu konstant geblieben. Analog zu den vorstehenden Aussagen für den Bekleidungsbereich, ist auch dieses branchenspezifische Angebot aus struktureller Sicht im mittleren und höherwertigen Segment sowie hinsichtlich der mittleren Betriebsgrößen ausbaufähig.
- Ein weiterer bedeutender Angebotsbaustein ist die Warengruppe **Glas, Porzellan, Kera-**

**mik / Hausrat** mit rund 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieses Angebot beinhaltet neben wenigen qualitativ hochwertigen Fachgeschäften jedoch in erster Linie auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Tedi) und Randsortimente (Haushaltswaren) von Lebensmittelanbietern und Drogeriediscountern. Trotz der hohen Zentralität (1,87) und Verkaufsflächenausstattung ist hier insgesamt eine eher durchschnittliche Angebotsausstattung und -qualität festzuhalten. Gegenüber 2005 ist die Zentralität (von 2,02) deutlich gesunken, was unter anderem auch mit der Schließung des Warenhauses Hertie und der dortigen Fachabteilung zusammen hängt.

- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,89 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 2.500 m<sup>2</sup> entfällt zu einem Großteil auf die den Musikalienfachhandel Fockers im Stadtteil Schotthock und einen Fachanbieter für Künstler- und Bastelartikel an der Os-nabrücker Straße in Eschendorf. Wichtigste Anbieter in der Innenstadt sind „Intertoys“ in der Emsstraße und „Spielzeugland“ am Marktplatz. Die übrigen Hauptsortimentsanbieter sind überwiegend kleinteilig strukturiert und liegen sowohl in der Innenstadt, als auch in Streulagen außerhalb der Innenstadt. Ferner wird das sortimentspezifische Angebot vor allem durch Randsortimentsangebote von Fachmärkten und -discountern sowie des SB-Warenhauses Real gestellt. Gegenüber 2005 ist ein deutlicher Rückgang der Zentralität (von 1,24) festzustellen, was ebenfalls hauptsächlich auf die Schließung des Warenhauses Hertie zurückzuführen ist.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in nennenswertem Umfang vertreten und weist mit einer Zentralität von 2,14 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf. Mehr als 60 % dieses Angebots geht auf die Fahrradfachangebote „Fahrradgigant“ am Staelskottenweg und „Radsport Laurenz“ in der Edisonstraße zurück. Somit liegen die größten Anbieter außerhalb der Innenstadt. Lediglich rund 650 m<sup>2</sup> der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfallen auf die Innenstadt. Wichtigster Anbieter ist hier Intersport. Weitere Fachangebote befinden sich als Randsortimente in großflächigen Märkten.
- Mit insgesamt rund 43.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mehr als 150 Betrieben und einem Umsatz von fast 120 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rd. 1,98) haben die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** einen für ein Mittelzentrum angemessenen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Rheine bei einer quantitativ insgesamt guten Angebotsausstattung. Die überwiegend hohen Zentralitätswerte unterstreichen die mittelzentrale Ausstrahlungskraft dieser Angebote und zeigen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Aus quantitativer Sicht kann daher zunächst kein signifikantes Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein akuter Nachholbedarf ableiten ließe. Entwicklungsspielräume sind diesbezüglich am ehestem im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel zu erkennen. Aus qualitativer Sicht bestehen hingegen Entwicklungsmöglichkeiten. Grundsätzlich positiv ist der Angebotsanteil des individuellen (mittelständischen) Fachhandels zu werten. Nur in wenigen Branchen ist auch hier das Fehlen einer breiteren und qualifizierten Angebotsstruktur mit Fachangeboten zu erkennen. Das Angebot an Filialisten ist jedoch eher dem preisorientierten Discountangebot sowie dem bekannteren Standardsegment zuzuordnen. Individuellere und höherwertige Filialangebote sind ebenso wie moderne Betriebsgrößenkonzepte bislang unterrepräsentiert. Auch preisorientierte Fachmarkt- und Randsortimentsangebote, auch außerhalb der Innenstadt, weisen teilweise nennenswerte Angebotsanteile auf und leisten

ihren Beitrag zu einer quantitativ hohen Zentralität.

### Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe

- Mit insgesamt mehr als 85.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen auch die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** einen hohen Anteil (rd. 48 %) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Rheine ein. Insbesondere die Warengruppen **Möbel** mit rund 29.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 36 Mio. Euro Umsatz sowie **Bau- und Gartensortimente** mit fast 37.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 44 Mio. Euro Umsatz weisen einen hohen quantitativen Angebotsanteil auf. Diese Flächenanteile deuten jedoch nicht auf einen besonderen Angebotschwerpunkt innerhalb der Einzelhandelsstrukturen in Rheine hin, sondern sind vor allem auf die flächenintensive Angebotsform der Anbieter dieser Sortimentsgruppe zurückzuführen. Ein deutlicher Angebotszuwachs in der Branche Möbel ist auf die Ansiedlung des Anbieters Möbel Berning in der Innenstadt zurückzuführen. Entsprechend kann hier mit einer Zentralität von 1,76 eine deutlich höhere Kundenbindung als im Jahr 2005 (Branche Möbel / Wohneinrichtung: 1,09) erzielt werden, die auch maßgeblich für die Steigerung der Gesamtzentralität verantwortlich ist.
- Die sortimentspezifischen Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 1,09 (Bau- und Gartenmarktsortimente) und 1,94 (Uhren / Schmuck) auf. Der Gesamtwert von 1,35 zeigt, dass per Saldo nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus der Region erzielt werden, die angesichts der regionalen Versorgungsfunktion der Stadt Rheine gut ausfallen. Angesichts der üblicherweise weitreichenden Einzugsbereiche solcher Anbieter ist aus rein quantitativer Sicht kaum Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen zu erkennen. Es werden in allen Warengruppen Zentralitäten von (überwiegend deutlich) mehr als 1 erzielt, was angesichts der regionalen Konkurrenzsituation als guter Kennwert gewertet werden kann. Im Vergleich zum Jahr 2005 sind die Zentralitäten gestiegen. Ausnahme bildet lediglich die Branche Elektrogeräte / Leuchten. Auch hier spielt die Aufgabe des Warenhauses Hertie eine Rolle. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund räumlicher und struktureller Verbesserungen zu sehen. So ist entspricht beispielsweise der Toom-Baumarkt an der Osnabrücker Straße hinsichtlich Betriebsgröße und Flächenkonzept nicht mehr den Anforderungen eines modernen Baumarktes, so dass vor dem Hintergrund betrieblicher Optimierungsbestrebungen Verlagerungsabsichten entstehen können.

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein gewisses Angebot in Rheine vorhanden ist und überwiegend ein quantitativ umfangreiches Angebot vorliegt. Gleichwohl sind in manchen Branchen leichte Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe, der Betriebsgrößenstrukturen sowie der Angebotsqualität festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum für qualitative Verbesserungen erkennen lassen. Zwar bewegen sich die sortimentspezifischen Zentralitäten mit wenigen Ausnahmen auf einem insgesamt guten Niveau, tendenziell sind jedoch rückläufige Kundenbindungen festzustellen (vgl. Kap. 3.4 und 4.5), was auch auf eine Verschärfung der regionalen Konkurrenzsituation zurückzuführen ist. Diesbezüglich haben insbesondere die Ansiedlung der Lookentor-Passage in Lingen und die Erweiterung des FOC Ochtrup den Wettbewerbsdruck auf Rheine erhöht.

## Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Rheine

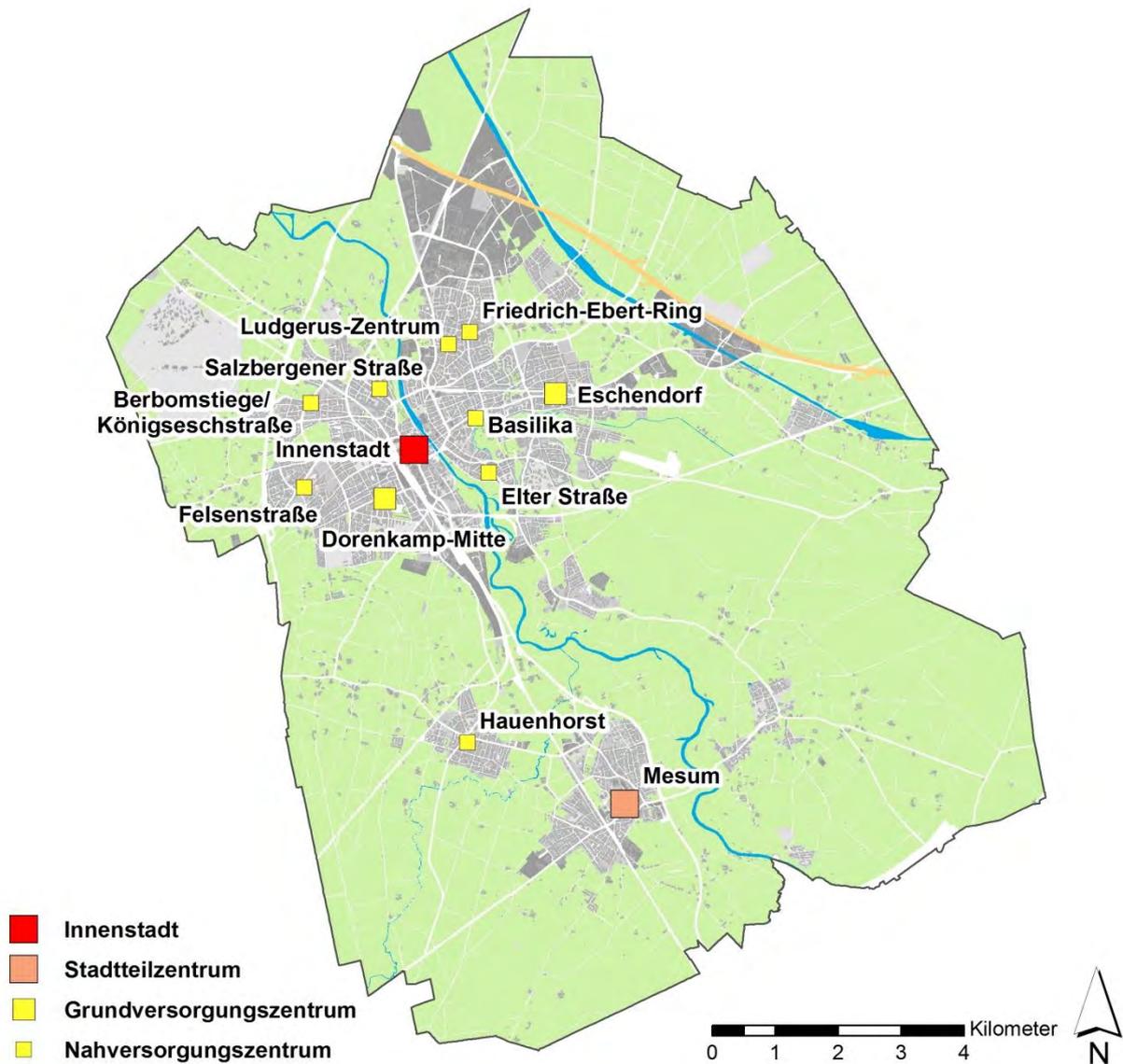
Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Rheiner Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Rheine kristallisieren sich folgende **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Hierbei handelt es sich in erster Linie um das Geschäftszentrum in der Rheiner **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Rheine bildet. Das Geschäftszentrum erstreckt sich entlang der Kernachse Emsstraße auf einen flächenmäßig ausgedehnten Bereich zwischen dem Bahnhofsumfeld am Kardinal-von-Galen-Ring im Westen bis zum Bereich um die Bültstiege / Stadthalle / Ems-Einkaufszentrum am östlichen Emsufer. Der innerstädtische Einzelhandel ist eingebettet in die dichten, überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.
- Entsprechend der Rheiner Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung verfügt neben der Innenstadt in erster Linie der 8.500 Einwohner zählende **Stadtteil Mesum** über einen zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Kernbereich des Stadtteils, an dem die Betriebe untereinander von Synergieeffekten profitieren. Dieses **Stadtteilzentrum** übernimmt vor allem Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Mesum und die umliegenden Stadtteile im südlichen Rheiner Stadtgebiet und weist diesbezüglich eine relative Zentralität auf. Gleichwohl umfasst das Angebotsspektrum in erster Linie Sortimente der Grundversorgung, mit Schwerpunkten in nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind vorhanden.
- Darüber hinaus existieren mehrere Grund- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet, die vor allem die Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern sollen. Die Magnet- und Ankerbetriebe dieser Zentren sind in der Regel ein oder mehrere Lebensmittelmärkte, die durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden.

Detailliertere Aussagen zur Rheiner Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Mesum sowie den Grund- und Nahversorgungszentren befinden sich im nachfolgenden Kapitel 4.3, eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 7.1 dieser Untersuchung.

- Ferner gibt es neben diesen räumlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene **Einzelbetriebe** von hoher Bedeutung für die Rheiner Einzelhandelsstruktur. Dies sind sowohl (großflächige) Fachmärkte (z. B. Obi, SB-Möbel, Gartencenter Münsterland) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte (einzelne Lebensmittelanbieter), die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen, dennoch aber einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet leisten.

Karte 4: Zentrale Bereiche des Einzelhandels im Rheiner Stadtgebiet



Eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALK

Neben einzelnen Anbietern in solitären Lagen nehmen vor allem die Angebote in der Innenstadt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich wahr. Die Angebote in den Stadtteilen dienen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend liegt auch der quantitative Angebotsschwerpunkt in der Rheiner Innenstadt:

**Tabelle 7: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Rheiner Stadtbezirke**

Stadtbezirk	Betriebe	VKF in m <sup>2</sup>	VKF / EW (in m <sup>2</sup> )
01 Innenstadt	231	50.150	20,1
02 Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp	72	40.400	2,8
03 Wadelheim, Schleupe	18	4.150	0,5
04 Bentlage, Wietesch	19	3.450	0,8
05 Schotthock, Altenrheine	57	23.400	2,0
06 Stadtberg, Eschendorf-Nord, Kanalhafen	86	39.550	3,0
07 Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf	23	3.850	0,4
08 Elte	6	750	0,3
09 Mesum	50	12.100	1,4
10 Hauenhorst, Catenhorn	15	1.700	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>577</b>	<b>179.500</b>	<b>2,3</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Rheine, Frühjahr 2011

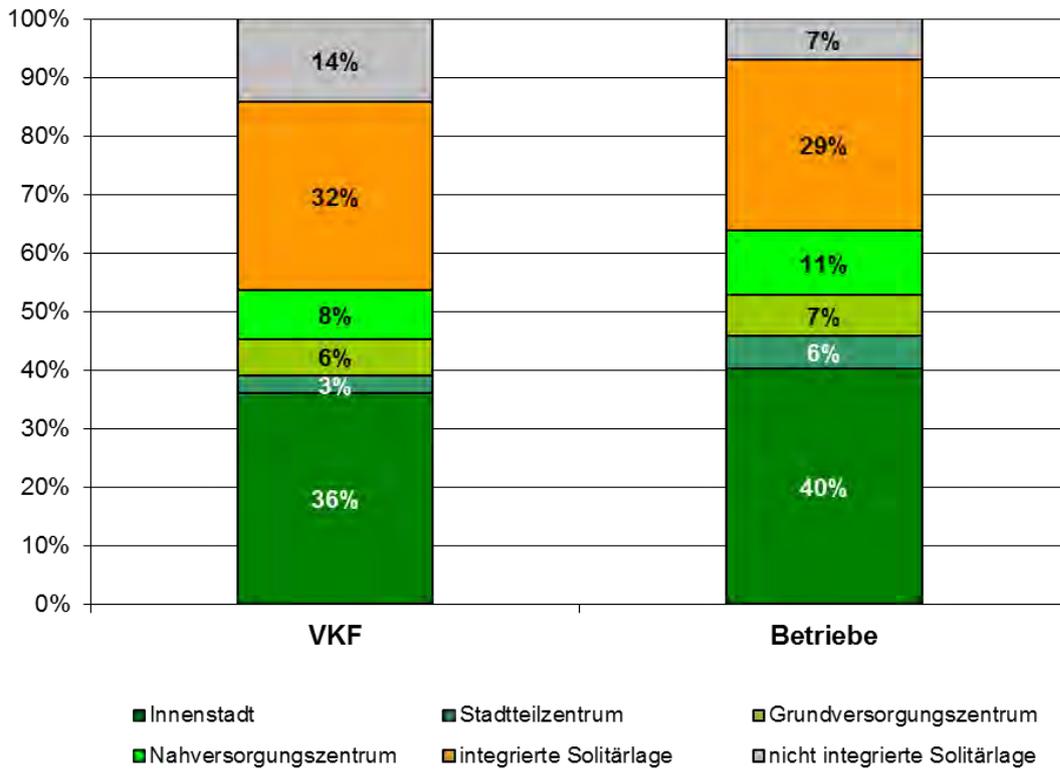
Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und mögliche Handlungsbedarfe in den Themenfeldern „wohnnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es jedoch vor allem um die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration des Einzelhandelsangebots. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (z. B. Innenstadt, Stadtteilzentrum, Grund- und Nahversorgungszentrum)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d. h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d. h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich, zeigt folgendes Bild<sup>7</sup>:

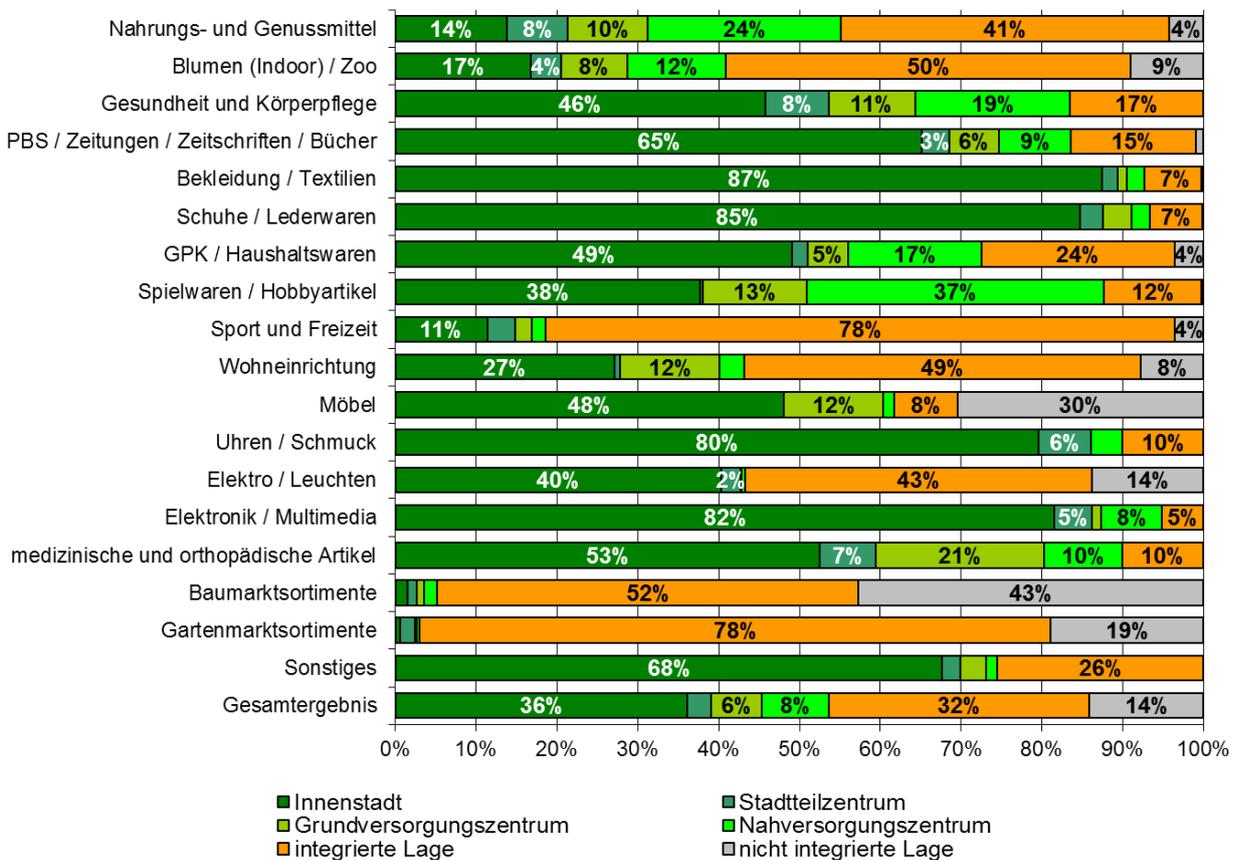
7 Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt im Kapitel 7.1 dieser Untersuchung.

**Abbildung 11: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots nach Lagen**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

**Abbildung 12: Räumliche Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

- Mit rund 65.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt **mehr als ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf den Hauptgeschäftsbereich in der **Rheiner Innenstadt**, wo auch 40 % aller Rheiner Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind.  
Diese Konzentration des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt zeigt die Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet und unterstreicht die städtebauliche (Versorgungs-)Funktion der Innenstadt. Dabei ist der Anteil des innerstädtischen Angebots im Vergleich zu anderen Städten (nicht selten beträgt der Anteil des innerstädtischen Einzelhandels nur 20 - 25 %) durchaus positiv zu bewerten. Hervorzuheben ist insbesondere der Angebotsanteil der zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Elektronik / Multimedia in der Innenstadt.
- Ein weiterer großer Einzelanteil (**32 %**) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf **städtebaulich integrierte Solitärlagen**. Fast 40 % dieses Angebots entfällt auf die flächenintensive Branche Bau- und Gartenmarktsortimente. Ein Viertel der Flächen in integrierten Solitärlagen entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Angebote der Branche Nahrungs- und Genussmittel und somit auf Angebote der wohnortnahen Grundversorgung.
- Lediglich rund **3 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf das **Stadtteilzentrum** in Mesum, 14 % auf die Grund- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet. Diese Angebote umfassen vor allem grundversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe und verdeutlichen die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte.
- Lediglich rund 14 % des Verkaufsflächenangebots in Rheine entfällt auf **städtebaulich nicht-integrierte Solitärlagen** außerhalb der Zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche. Dies betrifft in Rheine fast ausschließlich nicht-zentrenrelevante und flächenintensive Angebote der Branche Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel. Eine deutliche Angebotsverschiebung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an solche Standorte hat – wie in vielen anderen Kommunen zu beobachten – demnach in Rheine nicht stattgefunden, was auf die konsequente Steuerung seitens Politik und Verwaltung in der Stadt Rheine in den letzten Jahrzehnten zurückzuführen ist.

Derzeit besteht insgesamt eine sehr ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Rheine mit einer ausgesprochen positiv zu wertenden Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Rheiner Innenstadt. Dies ist nicht zuletzt eine positive Folge der konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik von Politik und Verwaltung in Rheine in der Vergangenheit. Auch zukünftig ist diese Ansiedlungspolitik fortzusetzen, um eine räumliche Schiefelage und **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen Innenstadt und Sonderstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z. B. die Rheiner Innenstadt mit sich bringen.

### Großflächiger Einzelhandel in Rheine

- Aktuell existieren in Rheine **46 großflächige Anbieter**<sup>8</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca.

8 Großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

115.000 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe nur rund 8 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie fast **zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.

- Mit 18 Betrieben und rund 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d. h. rund 22 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfallen knapp 40 % der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (K&K, Real, Edeka etc.) zu nennen, die überwiegend in den Zentren sowie in städtebaulich integrierten Lagen zu finden sind.
- Mit rund 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt mehr als die Hälfte der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Größte Anbieter in Rheine sind **Möbel Berning** in der Innenstadt sowie der Bau- und Gartenmarkt **Obi** in der Paulstraße.
- Mit rund 56.000 m<sup>2</sup> befindet sich fast die  **Hälfte des Verkaufsflächenangebots** der großflächigen Betriebe an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen, was angesichts der üblicherweise knappen Flächenpotenziale an solchen Standorten ausgesprochen positiv zu werten ist und auf eine konsequente Steuerungspolitik seitens der Stadt Rheine hindeutet.

### **4.3 Räumliche Angebotskonzentrationen des Einzelhandels in Rheine**

---

Im Folgenden sollen die bestehenden räumlichen Angebotsschwerpunkte im Rheiner Stadtgebiet unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten stichpunktartig bewertet werden.

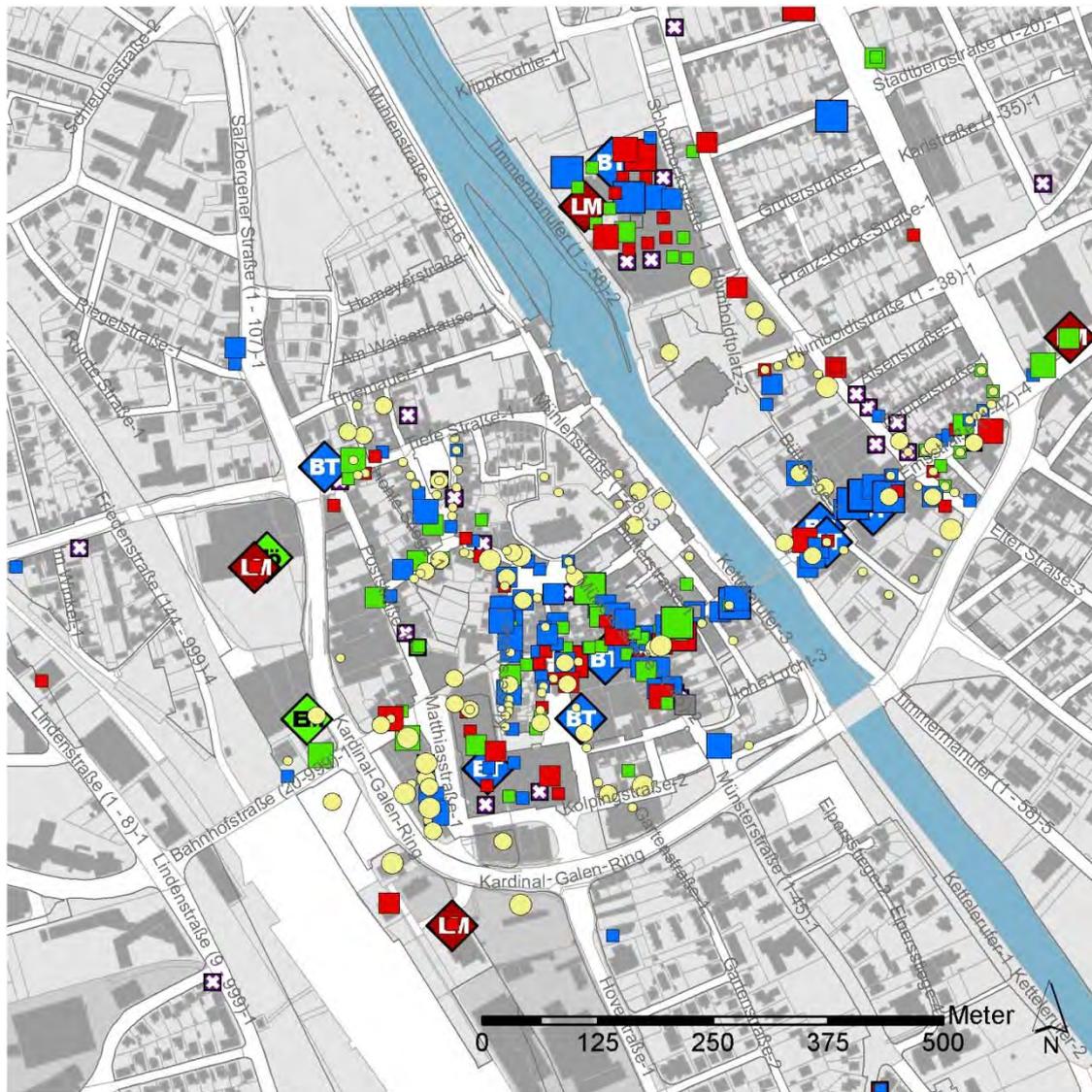
#### **4.3.1 Die Innenstadt**

---

Die Innenstadt bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Rheine. Dieser multifunktionale Bereich zwischen dem Bahnhofsumfeld am Kardinal-Galen-Ring im Westen und dem Bereich um die Bültstiege am rechten Emsufer ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Mit insgesamt 232 Betrieben und fast 65.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist die Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Rheine. Das hier verortete Angebot umfasst mehr als ein Drittel des gesamtstädtischen Angebots und nimmt eine übergeordnete Versorgungsfunktion für Rheine und den mittelzentralen Verflechtungsbereich ein. Es sind Angebote aller Warengruppen vertreten, wobei der typische innenstadtprägende Einzelhandel (z. B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik) dominiert. Insbesondere in Randlagen sind darüber hinaus sowohl nur bedingt zentrenprägende Angebote (Wohneinrichtungsbedarf, Möbel) als auch Angebote des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflegeartikel) vertreten. Insgesamt ist der Rheiner Innenstadt eine quantitativ gute Angebotsstruktur mit Angeboten aller Warengruppen zu attestieren.

Karte 5: Angebote in der Rheiner Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

Wichtigste Einzelhandelslage ist die **Emsstraße**, die als Fußgängerzone die Kernachse und somit das „Rückgrat“ des Geschäftszentrums bildet und den dichtesten Geschäftsbesatz und die

höchsten Passantenfrequenzen innerhalb der Innenstadt aufweist. Das Angebot ist geprägt durch die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien und die entsprechenden Magnetbetriebe dieser Branche. Für den unmittelbar angrenzenden Standort „Im Coesfeld“ zwischen Emsstraße, Emsufer und Katthagen wird derzeit die Ansiedlung eines Einkaufszentrums diskutiert (vgl. dazu den Exkurs am Ende dieses Kapitels).

Auch die abzweigenden bzw. querenden **Kloster-, Herrensreiber- und Münsterstraße** weisen eine hohe Geschäftsdichte auf und bilden wichtige innerstädtische Geschäftslagen. Der Großteil des Angebots ist überwiegend kleinteilig strukturiert und entfaltet im Zusammenspiel mit der gepflegten und historischen Bebauungsstruktur eine attraktive Altstadtatmosphäre.

### Foto 1 und Foto 2: Die Geschäftslage Emsstraße



Eigene Aufnahmen

Am südwestlichen Polbereich dieser Achse befindet sich an der Matthiasstraße das **Rathaus-Zentrum**. Dieses Ende der 70er Jahre eröffnete Einkaufszentrum bildet zusammen mit dem Rathaus, der Stadtbibliothek und dem Stadtarchiv sowie Volksbank Nordmünsterland einen großformatigen Gebäudekomplex. Dieser stellt durch seine Lage zwischen Bahnhof, Busbahnhof und Emsstraße einen wichtigen Eingangspunkt zum Hauptgeschäftsbereich dar. Die eingeschossige Mall erschließt verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Größter Anbieter und Magnetbetrieb ist derzeit das großflächige und auf zwei Ebenen ansässige Bekleidungshaus Mensing. Im Zuge der Hertie-Insolvenz wurde im Jahr 2009 das hier ansässige Warenhaus geschlossen. Seitdem steht diese mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassende Immobilie leer. Eine Revitalisierung durch eine adäquate Nachnutzung ist aufgrund der bedeutsamen Lage des Rathaus-Zentrums von hoher Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt Rheines.

Der Altstadtbereich um **Marktplatz** und **Auf dem Thie** stellt aufgrund geringerer Einzelhandelsdichten zwar eher eine Nebenlage des Geschäftszentrums dar, jedoch nehmen die Anteile an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen hier zu, so dass der Bereich ebenfalls eine wichtige Bedeutung für den Einkaufsstandort Innenstadt hat. Insgesamt bietet der interessante Wechsel aus Straßen, Plätzen und Gassen mit den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen ein ausstrahlungskräftiges städtebauliches Ambiente für eine attraktive Einkaufsatmosphäre.

Der ebenfalls zur Innenstadt zugehörige Bereich **westlich des Kardinal-Galen-Rings** um den Bahnhof schließt sich unmittelbar an die Hauptlage des Geschäftszentrums an und ist geprägt durch großformatige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Neben dem Elektronik-

Fachmarkt Media-Markt konnte dieser Bereich in der jüngeren Vergangenheit durch die Ansiedlung von Möbel Berning und einigen angegliederten Betrieben als ergänzende innerstädtische Einzelhandelslage profiliert werden. Auch das Kino oder die Fast-Food-Filialen bilden ergänzende innerstädtische Nutzungen. Es existiert aufgrund der überwiegend großformatigen Nutzungsstruktur allerdings keine zusammenhängende Lauflage. Zudem ist der Bereich stark durch die verkehrliche Frequentierung der Ringstraße geprägt.

### Foto 3 und Foto 4: Großformatige Nutzungen westlich des Kardinal-Galen-Rings



Eigene Aufnahmen

**Östlich der Ems** setzt sich der Einzelhandelsbesatz vor allem entlang der Kernachse Emsstraße fort, während in den abzweigenden Straßen deutlich geringerer Einzelhandelsbesatz vorherrscht. Nördlich angrenzend bilden sowohl die Stadthalle, als auch das daran anschließende **Ems-Einkaufszentrum** wichtige innerstädtische Nutzungen. Das discountorientierte Angebot im Ems-EKZ ist als Einzelhandelslage jedoch abgesetzt vom Kernbereich des Geschäftszentrums und ebenfalls als Ergänzungsbereich einzustufen.

### Foto 5 und Foto 6: Ems-Einkaufszentrum und Stadthalle



Eigene Aufnahmen

### **Exkurs: Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt**

Bereits seit einigen Jahren wird die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Rheine diskutiert. Nunmehr hat sich dieses Vorhaben für den Standort „Im Coesfeld“ zwischen Emsstraße, Emsufer und Katthagen konkretisiert.

Der Vorhabenstandort liegt zentral an der Emsstraße im Kern des Hauptgeschäftsbereichs und befindet sich weitestgehend, insbesondere was die wesentlichen Erschließungsbereiche angeht, innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des derzeit noch gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine aus dem Jahr 2006. Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und des zusammenhängenden Flächenpotenzials sehr gut für eine großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung in Form eines Einkaufszentrums geeignet. Die hierfür notwendige partielle räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs ist daher vertretbar, sofern eine geeignete Anbindung an den bestehenden Haupteinkaufsbereich über die Straßen Emsstraße und Münsterstraße erfolgt. Die kompakten Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches werden hierdurch aufgrund der zentralen Lage des Standortes nicht beeinträchtigt<sup>9</sup>.

Geplant ist derzeit eine Größenordnung von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bestandsumnutzung), davon rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter. Der Angebotschwerpunkt soll im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe liegen, wobei vorwiegend Anbieter aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment angesiedelt werden sollen.

Aufgrund teilweise bereits guter bestehender quantitativer Angebotsausstattungen in diesen Sortimentsbereichen ist durch die Ansiedlung eines solchen Einkaufszentrums natürlich mit Umsatzumverteilungen in der Rheiner Innenstadt und teilweise auch darüber hinaus zu rechnen. Dies darf innerkommunal jedoch eine quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Rheiner Innenstadt nicht grundsätzlich verhindern, sondern es gilt, die möglichen negativen Implikationen mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen.

Zu den möglichen negativen Folgewirkungen in Rheine zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung / Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Strukturen in den Nebenzentren Rheines. Insbesondere in solchen Randbereichen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, kann es zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen als Einzelhandelslage kommen. Dies betrifft vor allem die nordwestlichen Rand- und Ergänzungslagen (Am Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße, Poststraße) sowie den südwestlich gelegenen Bereich des Rathauszentrums, dem bereits heute infolge des Leerstandes der Warenhaus-Immobilie die frühere Kundenfrequenz fehlt. Die zukünftige Perspektive dieses Standortes wird insbesondere davon abhängen, ob eine adäquate Nachnutzung für den bestehenden Leerstand gefunden werden kann. Es muss hierbei jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass die Etablierung einer geeigneten Nachnutzung an diesem Standort parallel zu der geplanten Entwicklung am Standort Im Coesfeld eine schwierige, aber – auch vor dem Hintergrund der insgesamt positiven Standortrahmenbedingungen der Innenstadt Rheine – lösbare Aufgabe darstellt.

<sup>9</sup> Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde bereits im Jahr 2008 vom Büro Junker und Kruse in einer Stellungnahme grundsätzlich bestätigt. Als Ergebnis wurde empfohlen, den Vorhabenstandort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vollständig in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzu beziehen.

Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer möglichen Vorhabenrealisierung. Die zentrale Lage des Vorhabenstandorts bietet die Gelegenheit, einen modernen Handelsmagneten unmittelbar in den Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu integrieren und so zur Attraktivitätserhöhung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt Rheine beizutragen. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des gestiegenen regionalen Wettbewerbsdrucks durch die Einzelhandelsentwicklungen in Lingen (Lookentor) und Ochtrup (Erweiterung FOC) von hoher Bedeutung. Einerseits können sinnvolle Angebotsergänzungen in Branchen, in denen bislang per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraft aus Rheine abfließt (PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften und Spielwaren / Hobbyartikel) zur Erhöhung der Kaufkraftbindung führen. Aber auch in anderen Branchen, in denen insgesamt bereits gute Zentralitäten vorliegen, kann das Vorhaben strukturelle Defizite beheben: Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung größerer Betriebsstrukturen im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums, von der zahlreiche Branchen, so u. a. die wichtigen Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport, aber auch nahversorgungsrelevante und frequenzerzeugende Branchen wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege profitieren können.

Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben auf diese Weise die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen des Vorhabens in der Summe deutlich überlagern. Für eine gelungene Integration eines Einkaufszentrums in die bestehenden Innenstadtstrukturen sind jedoch folgende Aspekte zu beachten:

- **Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen ( = funktionale Integration):** Statt einer Duplizierung von Angeboten sollten möglichst „neue“ Angebote geschaffen werden; das heißt, im zentralen Versorgungsbereich Rheine bislang noch nicht vorhandene Betriebstypen, Labels und Betreiber. Vor allem Angebote aus dem mittel- bis höherpreisigen Segment können die bestehenden Strukturen qualitativ sinnvoll ergänzen. Besondere Relevanz kommt hierbei auch den Größenstrukturen des Vorhabens zu. Zur Ergänzung der – mit Ausnahme weniger größerer Einbauten – kleinteiligen Strukturen im Kernbereich der Innenstadt sollten vornehmlich Angebote mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m<sup>2</sup> geschaffen werden, also Fachmärkte und große Fachgeschäfte. Im Sinne der Entstehung eines multifunktionalen Stadtbausteins sind weitere Nutzungen wie u. a. die geplante Außengastronomie an der Ems sowie Wohnungen und Büros in den Obergeschossen ausdrücklich erwünscht.
- **Geeignete städtebauliche und architektonische Integration in die Stadtstruktur und Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen:** Für eine optimale städtebauliche Integration ist eine baulich sich öffnende Lösung notwendig, die direkte Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen Emsstraße und Münsterstraße und eine Vernetzung mit dem innerstädtischen Wegesystem gewährleistet. Auch die Schaufenster der Betriebe sollten sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. Die Architektur sollte die Innenstadt qualitativvoll ergänzen.
- **Sicherung, Ausbau und Aufwertung vorhandener Einzelhandelslagen; keine ersatzlosen Verlagerungen struktureller Anbieter in das Einkaufszentrum:** Vor allem sollte vermieden werden, dass bestehende Hauptlagen dadurch geschwächt werden, dass strukturell relevante Magnetbetriebe in den neuen Einzelhandelsbaustein umziehen, ohne dass ein Ausgleich durch adäquate Neuansiedlungen stattfindet. Eine besondere Herausforderung

stellt hingegen der Erhalt der Magnetbetriebe (Böckmann, C&A, Ems-Forum mit Tara M) am östlichen Emsufer dar. Bei einem ersatzlosen Wegbrechen dieser Magneten, die die Kundenfrequenzen auf die östliche Emsseite „ziehen“, würde sich der zentrale Versorgungsbereich mittelfristig auf den Bereich westlich der Ems reduzieren. Um dies zu verhindern, sind flankierende Maßnahmen zu treffen. Der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zur städtebaulichen und funktionalen Attraktivierung der bestehenden Geschäftsbereiche unter Einbezug der relevanten Eigentümer und Betreiber, wie von der Stadt Rheine bereits mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt eingeleitet, kommt in diesem Zusammenhang ein hoher Stellenwert zu. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Entwicklung eines Konzeptes für den Standort Rathaus-Zentrum. Darüber hinaus sind – bei bereits positiven Entwicklungen in der Vergangenheit – öffentliches und privates Engagement auch weiterhin notwendig, um die „Anziehungskraft“ der östlichen Ems-Seite zu erhalten bzw. zu steigern.

- **Verträgliche Dimensionierung des Vorhabens:** Da eine entsprechende Ansiedlungen zwangsläufig mit Umsatzumverteilungen im Bestand einhergehen wird, erfordert sie eine genaue Prüfung der geplanten städtebaulichen Folgewirkungen – vor allem auch in den Nachbarkommunen. Dies ist im Rahmen separater Wirkungsanalysen erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

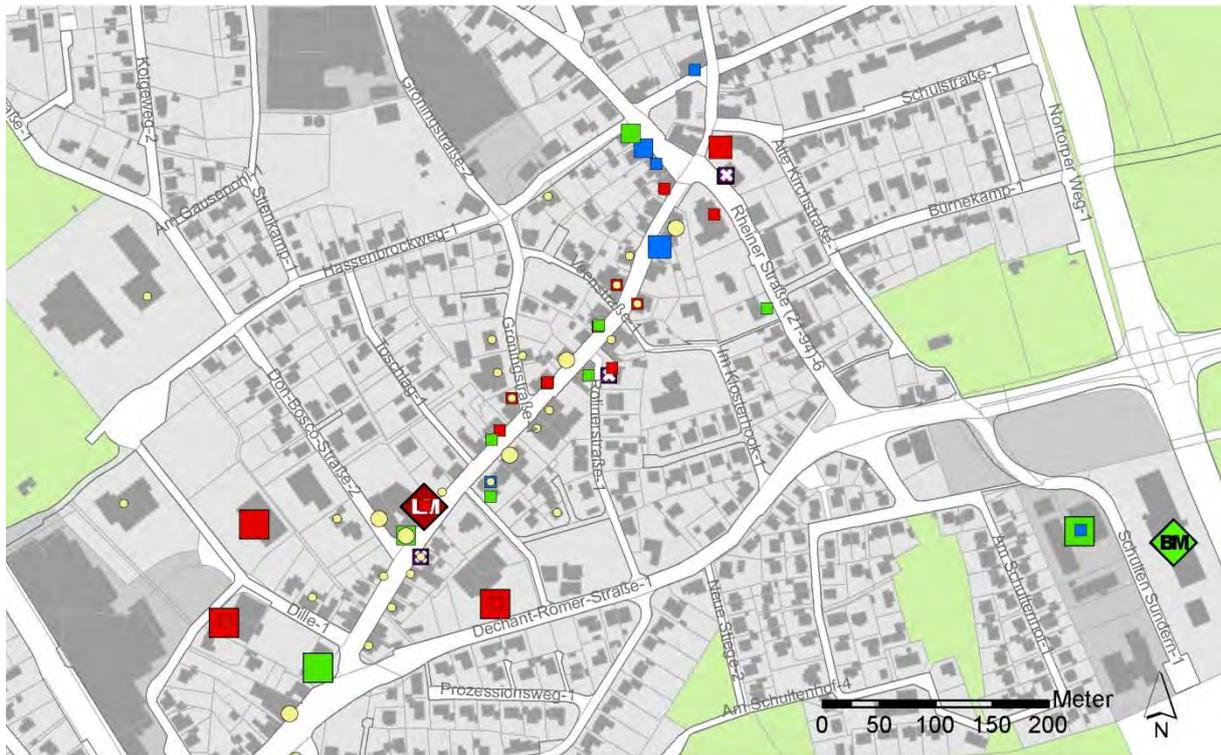
### 4.3.2 Der zentrale Bereich in Mesum

---

Im südlichen Stadtgebiet liegt – abgesetzt vom Kernort – der Stadtteil Mesum. Das Mesumer Zentrum erstreckt sich bandförmig entlang der Achse Alte Bahnhofstraße zwischen dem Kreuzungsbereich zur Rheiner Straße im Norden und der Einmündung in die Dechant-Römer-Straße im Süden. Auf einer Länge von mehr als 800 m weist der Geschäftsbesatz entlang der Straße eine wechselnde Dichte auf. Die größten Betriebe und Frequenzerzeuger konzentrieren sich im südlichen Abschnitt der Alten Bahnhofstraße, wo ein Edeka-Supermarkt und mehrere Lebensmitteldiscounter ansässig sind. In den letzten Jahren hat sich diese Konzentration durch die Verlagerung des ehemaligen Plus-Markts (heute: Netto) innerhalb des Zentrums an den jetzigen Standort „Dille“ sowie die Ansiedlung des Lidl-Marktes an der Dechant-Römer-Straße weiter verstärkt.

Insgesamt umfasst der zentrale Bereich 33 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.500 m<sup>2</sup>. Fast zwei Drittel dieses Verkaufsflächenangebots (rd. 3.500 m<sup>2</sup>) entfällt auf Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, darüber hinaus finden sich jedoch auch Grundversorgungsangebote aus Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektronik). Das Grundversorgungsangebot wird durch einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt.

**Karte 6: Angebote im zentralen Bereich in Mesum**



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**

**LM** Nahrungs- und Genussmittel

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 1 Betrieb
- 2-4 Betriebe
- Leerstand

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**Foto 7 und Foto 8: Alte Bahnhofstraße in Mesum**



Eigene Aufnahmen

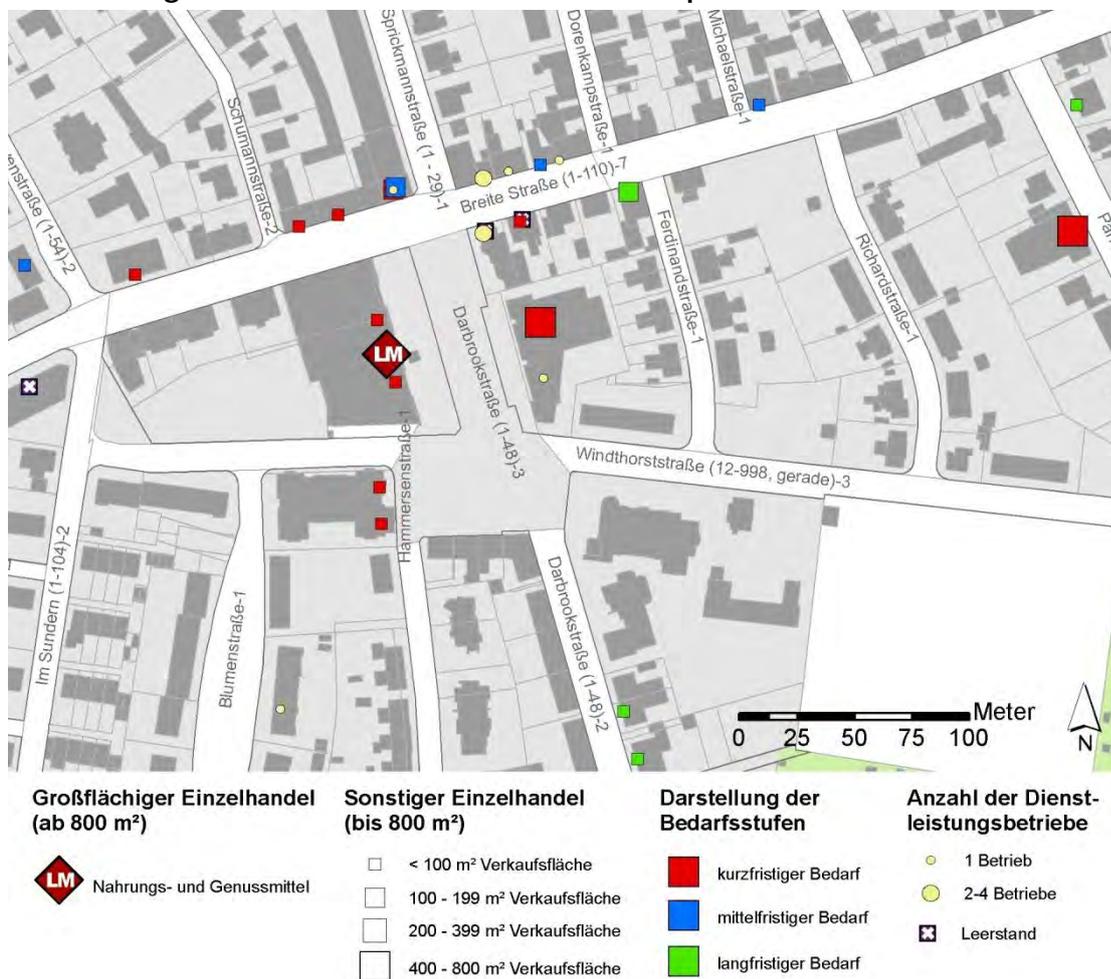
Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Mesum dient vor allem der Grundversorgung der Bevölkerung der südlichen Stadtteile Mesum, Hauenhorst, Catenhorn und Elte.

### 4.3.3 Der zentrale Bereich Dorenkamp-Mitte

Der zentrale Bereich Dorenkamp-Mitte liegt zentral im Stadtteil Dorenkamp im Kreuzungsbe-  
reich Darbrookstraße / Breite Straße. Das Zentrum ist in den vergangenen Jahren ausgebaut und  
modernisiert worden. Das dort vorhandene Angebot umfasst derzeit 14 Einzelhandelsbetriebe  
mit insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Großteil (2.500 m<sup>2</sup>) entfällt auf Angebote des  
kurzfristigen Bedarfs. Als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger fungieren ein Edeka-Lebens-  
mittelmarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Diese werden durch kleinteilige, überwiegend  
nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt.

Das Zentrum präsentiert sich kompakt und dank Angebotserweiterung sowie der Neugestaltung  
des öffentlichen Raumes modern und zeitgemäß. Das Einzelhandelsangebot übernimmt in erster  
Linie Grundversorgungsangebote für die Bewohner des Stadtteils Dorenkamp.

Karte 7: Angebote im zentralen Bereich Dorenkamp-Mitte



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK



**Karte 8: Angebote im zentralen Bereich Eschendorf**



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**



Nahrungs- und Genussmittel



Möbel

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**



< 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**



kurzfristiger Bedarf



mittelfristiger Bedarf



langfristiger Bedarf

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**4.3.5 Der zentrale Bereich Basilika**

Der Angebotsstandort Basilika liegt östlich der Innenstadt an der Osnabrücker Straße zwischen der Antoniusstraße und dem Friedrich-Ebert-Ring. Mit mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist hier ein quantitativ umfangreiches Angebot zu finden, das jedoch größtenteils (mehr als 60 %) auf den dort „in zweiter Reihe“ ansässigen Toom-Baumarkt entfällt. Entlang der Osnabrücker Straße befindet sich ein strukturell sehr durchmischtes Angebot an kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Neben grundversorgungsrelevanten Angeboten sind auch spezialisierte Fachanbieter vorhanden. Baulicher Schwerpunkt ist ein großformatiges Gebäude (Basilika-Zentrum) zwischen Toom-Markt und Osnabrücker Straße, das straßenseitig momentan durch Dienstleistungsbetriebe und leer stehende Ladenlokale geprägt ist und rückseitig (in Richtung Stellplatzanlage / Toom) einen Tedi-Discountmarkt und einen Penny-Lebensmitteldiscounter beherbergt. Ein größerer Lebensmittelmarkt ist an diesem Standortbereich nicht vorhanden, auch der 2005 noch vorhandene kleine Aldi-Markt hat mittlerweile geschlossen. Aufgrund der ungünstigen Flächengröße und -struktur (zweigeschossig) agiert auch der Toom-Baumarkt unter

vergleichsweise schwierigen Wettbewerbsbedingungen. Ein langfristiger Verbleib an diesem Standort ist unter diesen Rahmenbedingungen unwahrscheinlich.

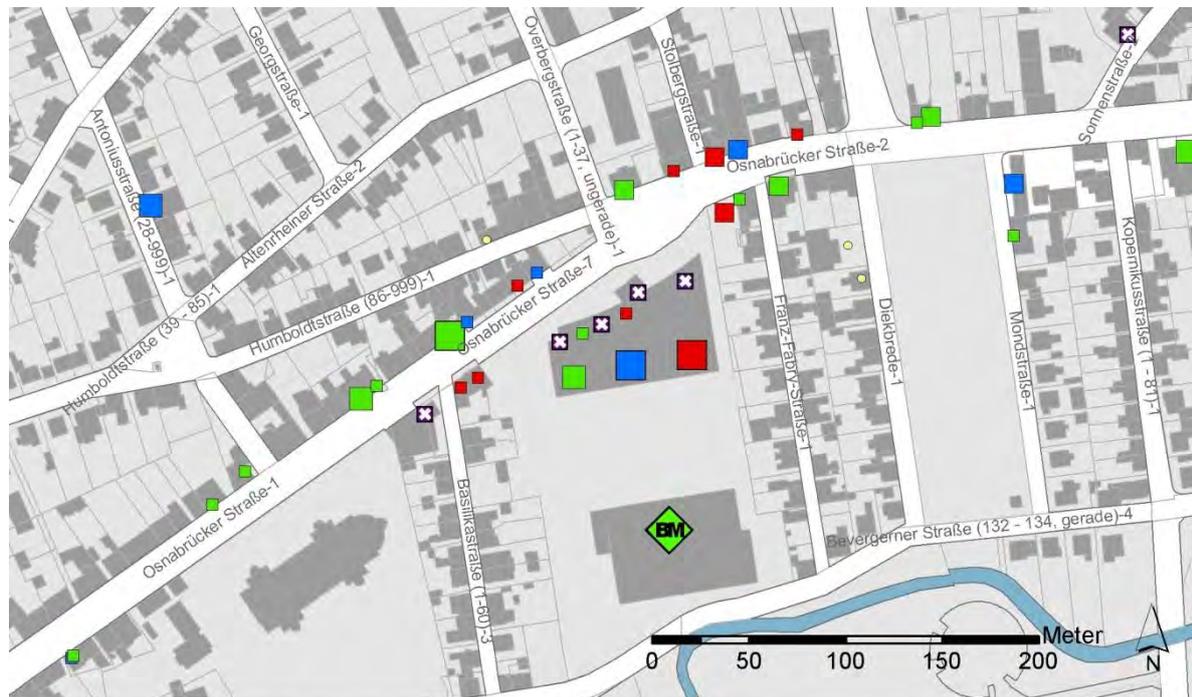
**Foto 13 und Foto 14: Angebotsstandort Basilika**



Eigene Aufnahmen

Das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs dient der Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete. Einzelne Anbieter weisen auch darüber hinaus gehende Einzugsbereiche auf.

**Karte 9: Angebote im zentralen Bereich Basilika**



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**

Baumarktsortimente

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

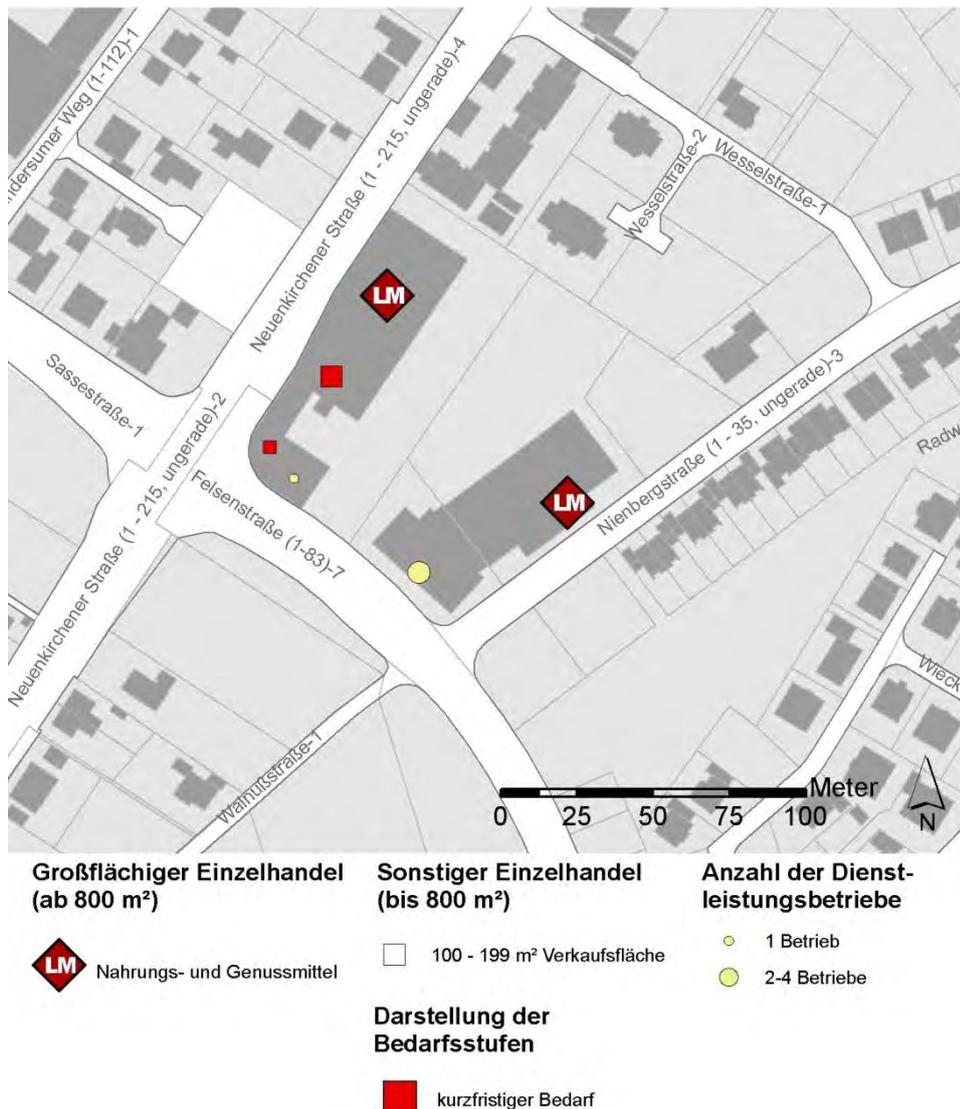
- 1 Betrieb
- Leerstand

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

### 4.3.6 Der zentrale Bereich Felsenstraße

Der Standort „Felsenstraße“ liegt in verkehrlich günstiger Lage im Kreuzungsbereich Felsenstraße / Neuenkirchener Straße und grenzt an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Dutum im Westen Rheines. Es handelt sich um einen modernen Verbundstandort aus Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sowie wenigen ergänzenden kleinteiligen Betrieben (Apotheke, Bäckerei). Städtebaulich ist der kompakte Standort geprägt durch funktionale Handelsarchitektur um eine großzügige Stellplatzanlage. Gleichwohl ist der Standort aus den umliegenden Siedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar.

Karte 10: Angebote im zentralen Bereich Felsenstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

Das Verkaufsflächenangebot von insgesamt rund 2.600 m<sup>2</sup> besteht fast ausschließlich aus Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe. Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs werden ausschließlich als Randsortiment angeboten. Neben den fünf Einzelhandelsbetrieben runden einige Dienstleistungsbetriebe (Bank und Ärzte) das Grundversorgungsangebot ab.

### Foto 15 und Foto 16: Anbieter am Standort Felsenstraße



Eigene Aufnahmen

Der Standort Felsenstraße übernimmt vor allem Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum und Wadelheim.

### 4.3.7 Der zentrale Bereich Berbmomstiege / Königseschstraße

Das Versorgungszentrum Berbmomstiege / Königseschstraße liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Wietesch / Schleupe im Kreuzungsbereich Königseschstraße / Berbmomstiege. Es handelt sich im Wesentlichen um einen kompakten Standort mit einem K&K-Lebensmittelmarkt, der durch einige kleinteilige Anbieter mit grundversorgungsrelevanten Angeboten ergänzt wird. Mit der vor kurzem erfolgten Erweiterung des Supermarktes konnte zur Zukunftsfähigkeit des Standortes beigetragen werden. Das Angebot umfasst insgesamt rund 1.500 m<sup>2</sup> und entfällt fast ausschließlich auf Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe.

### Foto 17 und Foto 18: Der Angebotsstandort Berbmomstiege / Königseschstraße

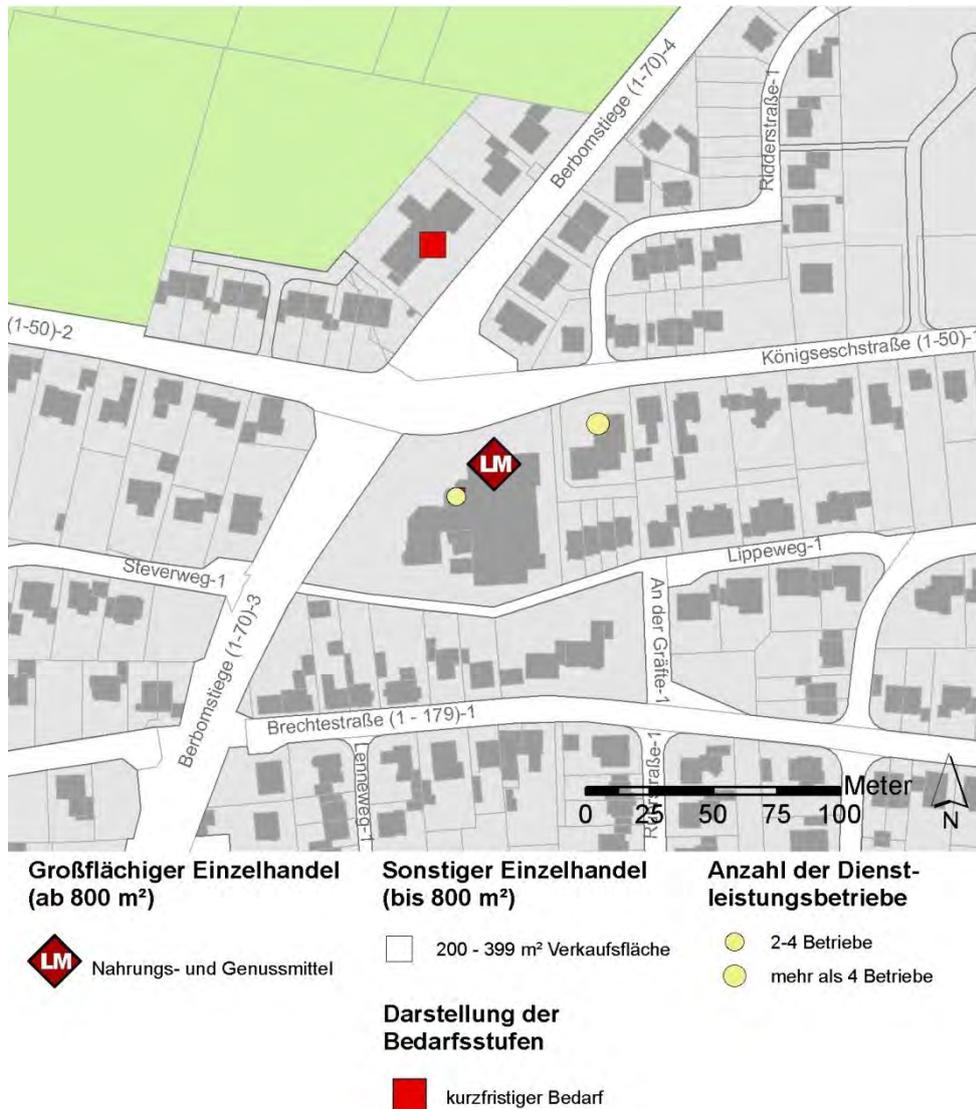


Eigene Aufnahmen

Durch seine zentrale Lage im Siedlungsgefüge übernimmt der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils und ist zwischen dem Standort Felsenstraße im südlich gelegenen Dutum und dem Edeka am Lingener Damm in

Schotthock der einzige Lebensmittelvollsortimenter in diesem Stadtbereich.

**Karte 11: Angebote im zentralen Bereich Berbomstiege / Königseschstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

#### 4.3.8 Der zentrale Bereich Salzbergener Straße

Die Angebotsagglomeration an der Salzbergener Straße liegt zentral im Siedlungsgefüge des Stadtteils Wietesch beiderseits der Hauptverkehrsachse Salzbergener Straße. Kernanbieter ist ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der durch einige Fachmarktangebote und kleinteilige Anbieter ergänzt wird. Insgesamt umfasst das Angebot mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die fast ausschließlich auf Güter des täglichen Bedarfs entfällt. Durch die Verlagerung des Discounters und Ausweitung des Zentrums auf die gegenüberliegende Straßenseite konnte zur Sicherung dieses Angebotsstandorts beigetragen werden.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge übernimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils.

**Karte 12: Angebote im zentralen Bereich Salzbergener Straße**



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**



Nahrungs- und Genussmittel

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

kurzfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 1 Betrieb
- Leerstand

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**Foto 19 und Foto 20: Standort Salzbergener Straße**



Eigene Aufnahmen

### 4.3.9 Der zentrale Bereich Ludgerus-Zentrum

Im Stadtteil Schotthock konzentrieren sich unter anderem einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in zentraler Lage an der Bonifatiusstraße im Kreuzungsbereich zur Staufenstrasse. Insgesamt bieten dort etwa 10 Einzelhandelsbetriebe ein Verkaufsflächenangebot von rund 2.400 m<sup>2</sup>. Als Magnetbetrieb fungiert ein K+K-Supermarkt, der jedoch mit lediglich rd. 800 m<sup>2</sup> nach modernen Maßstäben vergleichsweise klein ausfällt (aktuell weisen solche Lebensmittelmärkte Verkaufsflächengrößen von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> auf). Auch aufgrund der Wettbewerbssituation zum nahegelegenen Edeka-Markt am Lingener Damm (vgl. Karte 13) scheint die Zukunftsfähigkeit dieses Marktes daher mittel- bis langfristig gefährdet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bonifatiusstraße liegt eine Ladenzeile mit kleinteiligen Ladenlokalen. Entlang der Staufenstrasse setzt sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufgelockert fort. Dort ist auch der zweitgrößte Anbieter, das Musikhaus Fockers, zu finden. Mit Ausnahme des letztgenannten Anbieters werden fast ausschließlich Güter des kurzfristigen Bedarfs angeboten, so dass der Standort vor allem Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche wahrnimmt.

Karte 13: Angebote im zentralen Bereich Ludgerus-Zentrum



Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m <sup>2</sup> )	Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m <sup>2</sup> )	Darstellung der Bedarfsstufen	Anzahl der Dienstleistungsbetriebe
Nahrungs- und Genussmittel	< 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	kurzfristiger Bedarf	1 Betrieb
Möbel	200 - 399 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	mittelfristiger Bedarf	2-4 Betriebe
	400 - 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	langfristiger Bedarf	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**Foto 21 und Foto 22: Ludgerus-Zentrum**

Eigene Aufnahmen

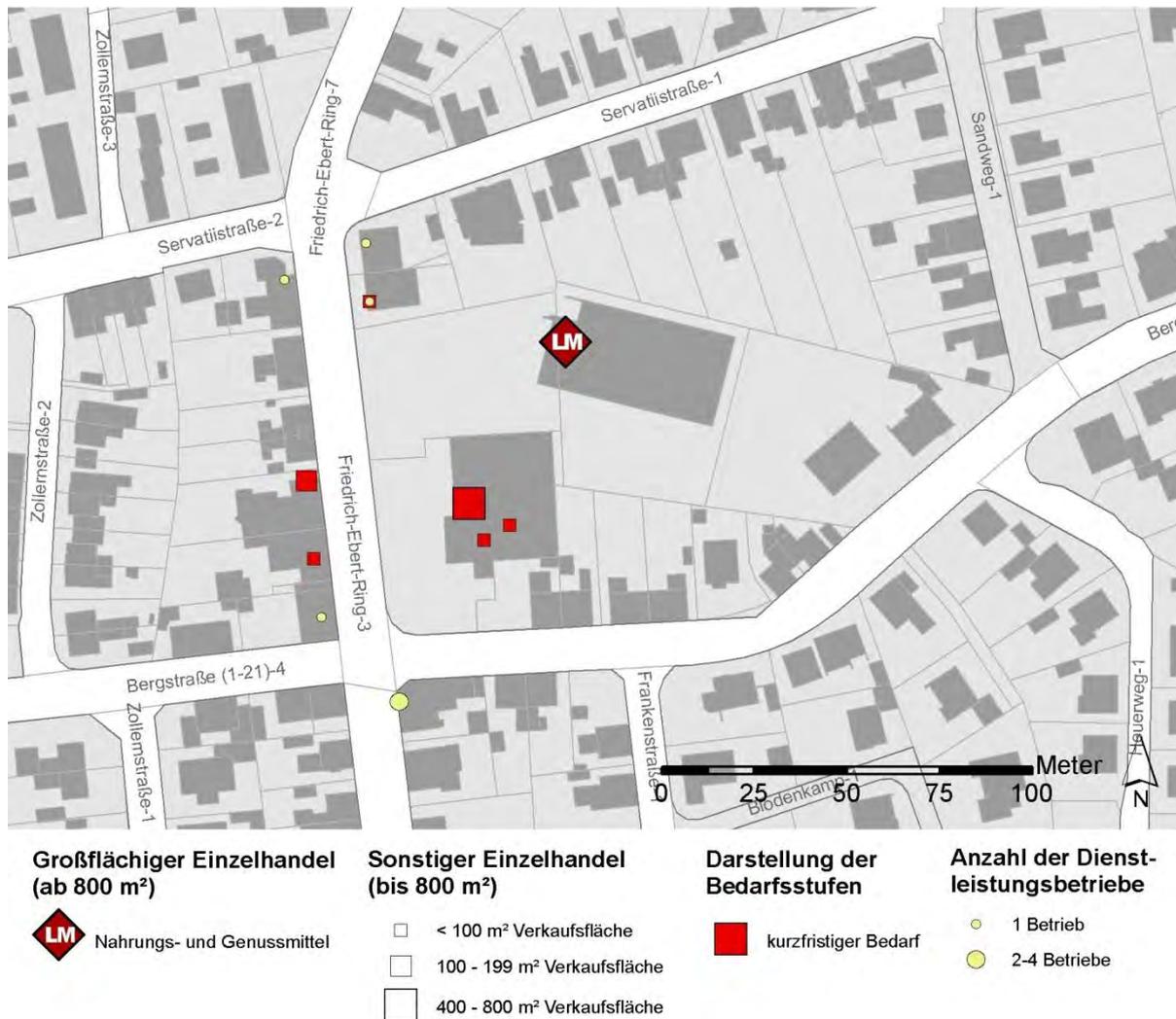
**4.3.10 Der zentrale Bereich Friedrich-Ebert-Ring**

Das Versorgungszentrum „Friedrich-Ebert-Ring“ liegt ebenfalls im Stadtteil Schotthock in räumlicher Nähe zum vorstehend beschriebenen Ludgerus-Zentrum. Kernanbieter ist hier ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der durch einige weitere Fachgeschäfte ergänzt wird. Die rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen fast ausschließlich auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Darüber hinausgehende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs finden sich lediglich als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Dienstleistungsbetriebe.

**Foto 23 und Foto 24: Standort Friedrich-Ebert-Ring**

Eigene Aufnahmen

**Karte 14: Angebote im zentralen Bereich Friedrich-Ebert-Ring**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

Das Zentrum übernimmt insbesondere für die östlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils wichtige Versorgungsfunktionen und ergänzt funktional die Angebote im Ludgerus-Zentrum.

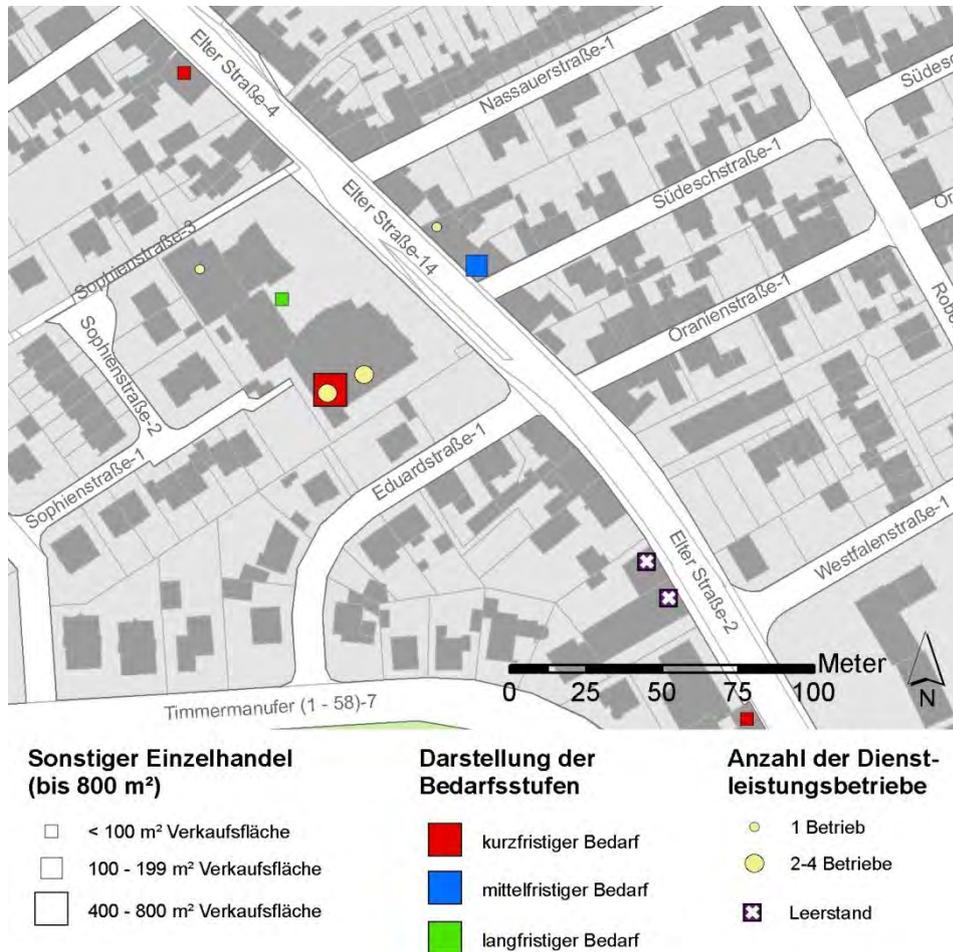
#### 4.3.11 Der zentrale Bereich Elter Straße

Östlich der Ems im Stadtteil Südesch liegt an der Elter Straße zwischen den Einmündungen Eduardstraße und Sophienstraße ein kleines Versorgungszentrum mit insgesamt lediglich rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben einem Netto-Lebensmitteldiscounter bieten dort wenige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe überwiegend nahversorgungsrelevante Angebote an.

Durch die zentrale Lage im Stadtteil übernimmt der Standort Versorgungsfunktionen für die umliegenden Siedlungsgebiete des Stadtteils Südesch. Angesichts der mäßigen funktionalen und quantitativen Angebotsausstattung des Zentrums, als auch der unbefriedigenden städtebauli-

chen Situation erscheint die Zukunftsfähigkeit dieses Standorts zumindest mittelfristig ungewiss. Derzeit ist wohl vor allem der geringe Wettbewerb in diesem Stadtbereich vorteilhaft für die Marktposition der hier ansässigen Anbieter.

**Karte 15: Angebote im zentralen Bereich Elter Straße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**Foto 25 und Foto 26: Anbieter am Standort Elter Straße**



Eigene Aufnahmen

### 4.3.12 Der zentrale Bereich Hauenhorst

Im Süden des Rheiner Stadtgebiets, westlich des Stadtteils Mesum, liegt der rund 4.000 Einwohner zählende Stadtteil Hauenhorst. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich dort in zentraler Lage im Stadtteil Kreuzungsbereich Mesumer Straße / Hauptstraße. Kern dieses Zentrums ist ein kleiner Supermarkt, der durch einzelne Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe in einer benachbarten Ladenzeile ergänzt wird. Auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden fast ausschließlich Güter des täglichen Bedarfs angeboten, wodurch dem Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils zukommt. Angesichts der vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung ist das hier vorhandene Nahversorgungsangebot in zentraler Lage ausgesprochen positiv zu werten.

Karte 16: Angebote im zentralen Bereich Hauenhorst



**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 2-4 Betriebe
- Leerstand

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Frühjahr 2011; Kartengrundlage: ALK

**Foto 27 und Foto 28: Zentrum Hauenhorst**

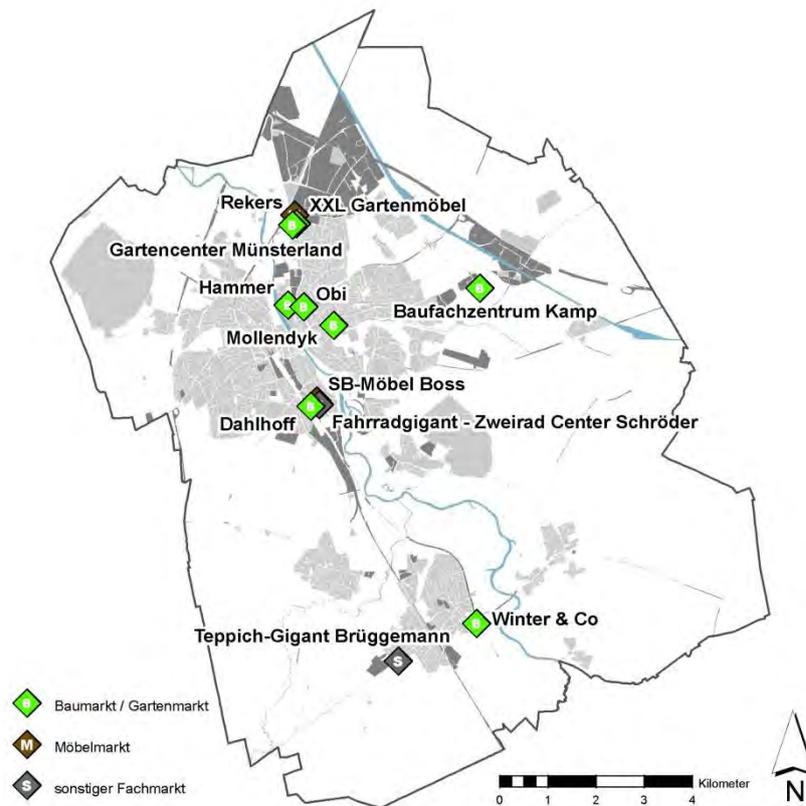
Eigene Aufnahmen

**4.3.13 Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel in Rheine**

---

Bereits im Kapitel 4.2 wurde auf die Bedeutung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Rheine hingewiesen. An dieser Stelle soll noch einmal explizit auf großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment hingewiesen werden, die einen wichtigen Angebotsbaustein in der Einzelhandelsstruktur Rheines bilden und eine wichtige Ergänzung zu den Angeboten in den Zentren darstellen. Aufgrund der überwiegend flächenintensiven Angebotsformen und der verkehrlichen Anforderungen sind diese Betriebe vor allem an Sonderstandorten außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zu finden. Klassische Fachmarkttagglomerationen existieren in Rheine hingegen nicht.

**Karte 17: Bestehende Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Rheine**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

#### 4.4 Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Rheines

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Rheine eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen in Rheine 167 **Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen mehr als **35.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **20 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Rheine entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,46 m<sup>2</sup> pro Kopf** und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von 0,35 - 0,4 m<sup>2</sup>. Mit rund **166 Mio. Euro Umsatz** entfällt rund ein Drittel des Gesamtumsatzes des Rheiner Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **1,04** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 4 % über dem sortimentspezifischen Kauf-

kraftvolumen der Bevölkerung Rheines und somit leicht oberhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus vier Verbrauchermärkten, je 12 Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden ist positiv zu bewerten. Ergänzt werden die größeren Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe, so dass eine attraktive Angebots- und Betriebsformenmischung zu konstatieren ist.

In einem nächsten Schritt muss das nahversorgungsrelevante Angebot nun jedoch vor allem **räumlich differenziert** betrachtet werden. Dabei wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gewisse Unterschiede in den einzelnen Stadtbezirken der Stadt Rheine gibt:

**Tabelle 8: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Rheiner Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Einwohner (gerundet)	Verkaufsfläche NuG* (gerundet)	VKF / EW in m <sup>2</sup>	Zentralität
01: Innenstadt	2.500	3.050 m <sup>2</sup>	1,22	2,88
02: Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp	14.200	8.700 m <sup>2</sup>	0,61	1,44
03: Wadelheim, Schleupe	7.550	2.100 m <sup>2</sup>	0,28	0,57
04: Bentlage, Wietesch	4.500	1.900 m <sup>2</sup>	0,42	0,92
05: Schotthock, Altenrheine	11.550	6.400 m <sup>2</sup>	0,55	1,22
06: Stadtberg, Eschendorf-Nord	13.100	7.150 m <sup>2</sup>	0,55	1,21
07: Südesch, Eschend.-Süd, Gellend.	8.700	1.000 m <sup>2</sup>	0,11	0,24
08: Elte	2.300	200 m <sup>2</sup>	0,08	0,18
09: Mesum	8.550	3.450 m <sup>2</sup>	0,49	1,13
10: Hauenhorst, Catenhorn	4.450	850 m <sup>2</sup>	0,19	0,48
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.400</b>	<b>35.500 m<sup>2</sup></b>	<b>0,46</b>	<b>1,04</b>

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

\* NuG = Nahrungs- und Genussmittel (d. h. Lebensmittel, Getränke, Back- und Fleischwaren etc.)

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtbezirken jedoch vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In den nachfolgenden Karten werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Rheine mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

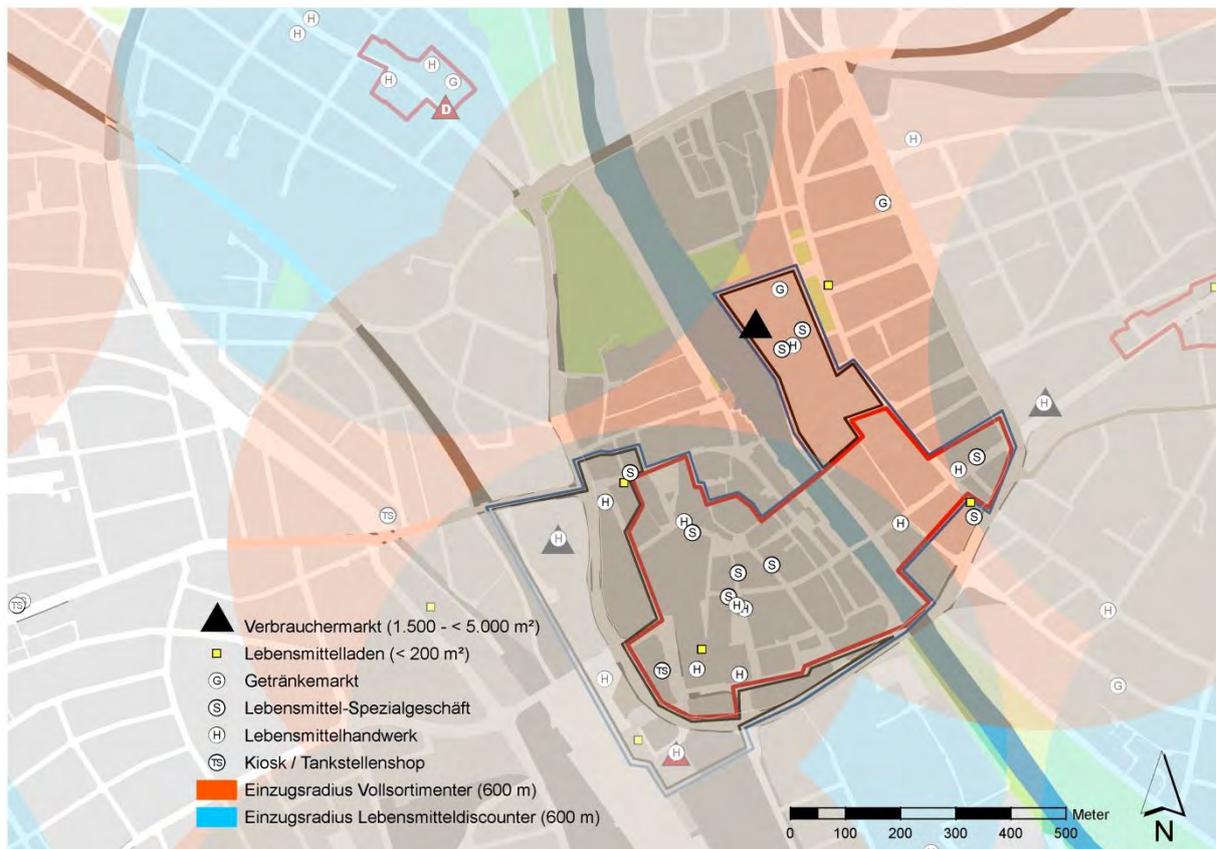
### **Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 01** (Innenstadt)

Der Stadtbezirk Innenstadt liegt im Zentrum der Rheiner Kernstadt innerhalb des Rings aus Kardinal-Galen-Ring, Konrad-Adenauer-Straße und Hansaallee und umfasst somit weite Teile des Geschäftszentrums der Stadt. Das Angebot in der Branche Nahrungs- und Genussmittel umfasst mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und fast 50 Hauptsortimentsanbieter. Größter Anbieter ist das

SB-Warenhaus Real, während das übrige innerstädtische Angebot eher kleinteilig strukturiert ist (Bäckereien, Spezialgeschäfte).

Im Stadtbezirk Innenstadt leben lediglich rund 2.500 Einwohner. Daraus resultieren eine sehr hohe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 1,22 m<sup>2</sup> je Einwohner sowie eine ebenfalls sehr hohe sortimentspezifische Zentralität von 2,88. Dies verdeutlicht die über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion des innerstädtischen Angebots und die weitreichenden Einzugsbereiche der Innenstadt Rheines, auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Bereiche westlich des Kardinal-Galen-Rings zwar zum Geschäftszentrum der Innenstadt, statistisch jedoch nicht zum Stadtbezirk Innenstadt zählen. Die dort verorteten Lebensmittelmärkte (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter) haben jedoch zusätzlich eine wichtige Versorgungsbedeutung sowohl für den Stadtbezirk Innenstadt (v. a. links der Ems), als auch für Besucher der Innenstadt. Auch das Angebot in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist im innerstädtischen Angebotsspektrum umfangreich vertreten. Entsprechend sind durch diese Überschussfunktion des innerstädtischen Angebots erwartungsgemäß außergewöhnlich gute Versorgungsvoraussetzungen für die Bewohner des Stadtbezirks gegeben.

**Karte 18: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 01 (Innenstadt)**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

Die Radien der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich in der Innenstadt teilweise mehrfach, so dass eine sehr gute Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelanbietern ge-

geben ist. In der Hauptlage um die Achse Emsstraße führen vor allem kleinteilige Betriebe wie Bäcker und Metzger sowie spezialisierte Fachanbieter (z. B. Feinkost) Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Die großen Verbrauchermärkte Real und Combi sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl liegen in den Randbereichen der Innenstadt (und teilweise außerhalb des gleichnamigen Stadtbezirks), was aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen des Rheiner Hauptgeschäftsbereichs sowie der im gesamtstädtischen Vergleich hohen Miet- und Bodenpreise nicht ungewöhnlich ist.

### **Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 02**

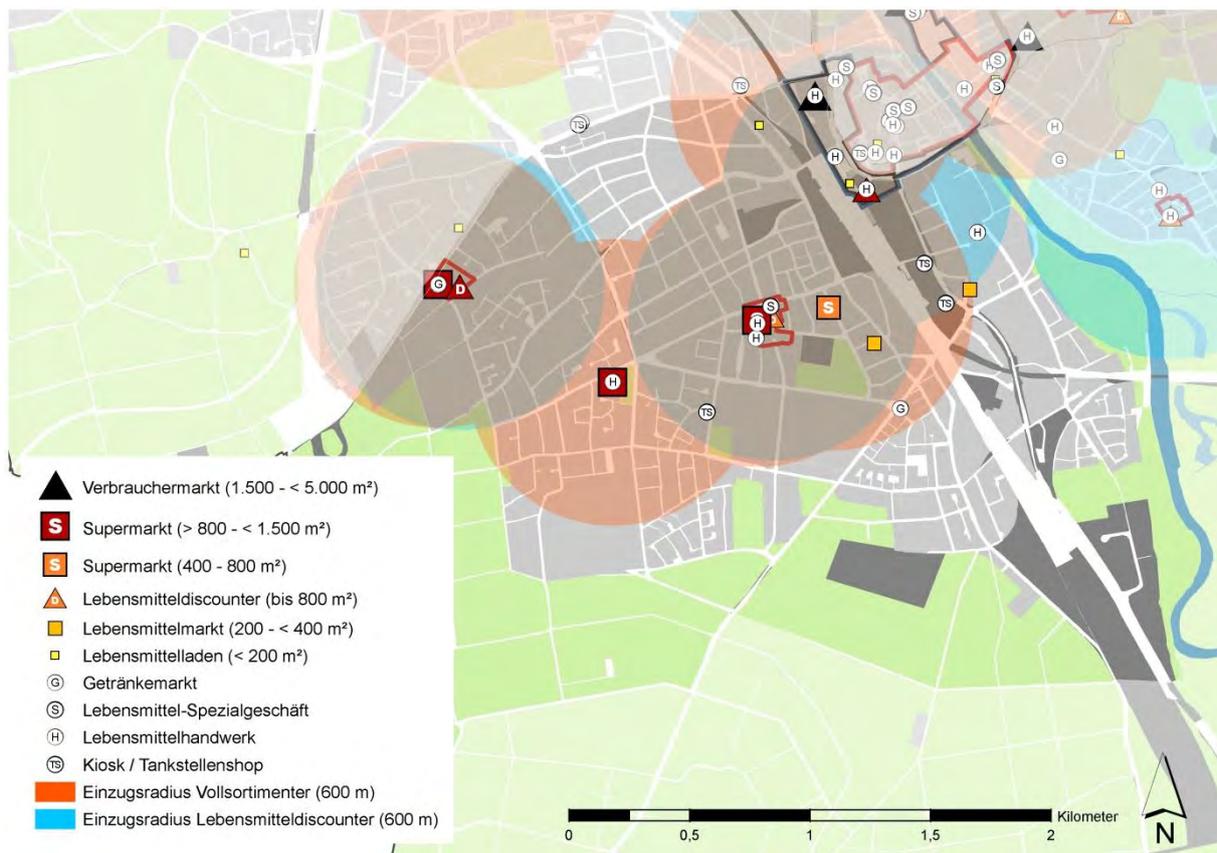
*(Dutum / Dorenkamp / Hörstkamp)*

Der Stadtbezirk 02 liegt südlich bzw. südwestlich der Rheiner Innenstadt und umfasst die links der Ems liegenden Stadtteile Dutum, Dorenkamp-Nord, Dorenkamp-Süd und Hörstkamp, in denen zusammen mehr als 14.000 Einwohner leben.

Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst derzeit 27 Hauptsortimentsanbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 8.700 m<sup>2</sup>. Dazu zählen auch der „innerstädtische“ Verbrauchermarkt Combi sowie je drei Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, die durch Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerksbetriebe, Fachgeschäfte und Kiosks / Tankstellenshops ergänzt werden. Wichtigste Angebotskonzentrationen sind die zentralen Bereiche Dorenkamp-Mitte (vgl. Kap. 4.3.3) und Felsenstraße (vgl. Kap. 4.3.6) im westlichen Randbereich Dutums.

In der Relation zur ansässigen Wohnbevölkerung ist eine vergleichsweise hohe Angebotsausstattung 0,61 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner gegeben. Die Zentralität von 1,44 zeigt per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse, was auf die Attraktivität der hier ansässigen Angebotsstandorte schließen lässt und teilweise auch auf die stadtbezirksübergreifenden Einzugsbereiche der Anbieter (z. B. Combi und Lidl in der Innenstadt sowie Anbieter am Standort Felsenstraße) zurückzuführen ist.

## Karte 19: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 02



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

Der Großteil des sortimentspezifischen Verkaufsflächenangebots (rd. 75 %) entfällt auf Anbieter in zentralen Lagen (Innenstadt, Dorenkamp-Mitte, Felsenstraße). Außerhalb dieser Zentren bietet vor allem der K+K-Markt an der Breite Straße ein wichtiges nahversorgungsrelevantes Angebot. Aus einem Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtbezirks sind größere Lebensmittelmärkte fußläufig erreichbar. Jedoch liegen die südlichen Siedlungsrandbereiche sowie Teile von Hörstkamp und Dorenkamp-Nord außerhalb der 600 m Radien dieser Märkte.

### Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 03

(Wadelheim / Schleupe)

Der Stadtbezirk 03 umfasst die westlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile Wadelheim und Schleupe, in denen zusammen rund 7.500 Einwohner leben.

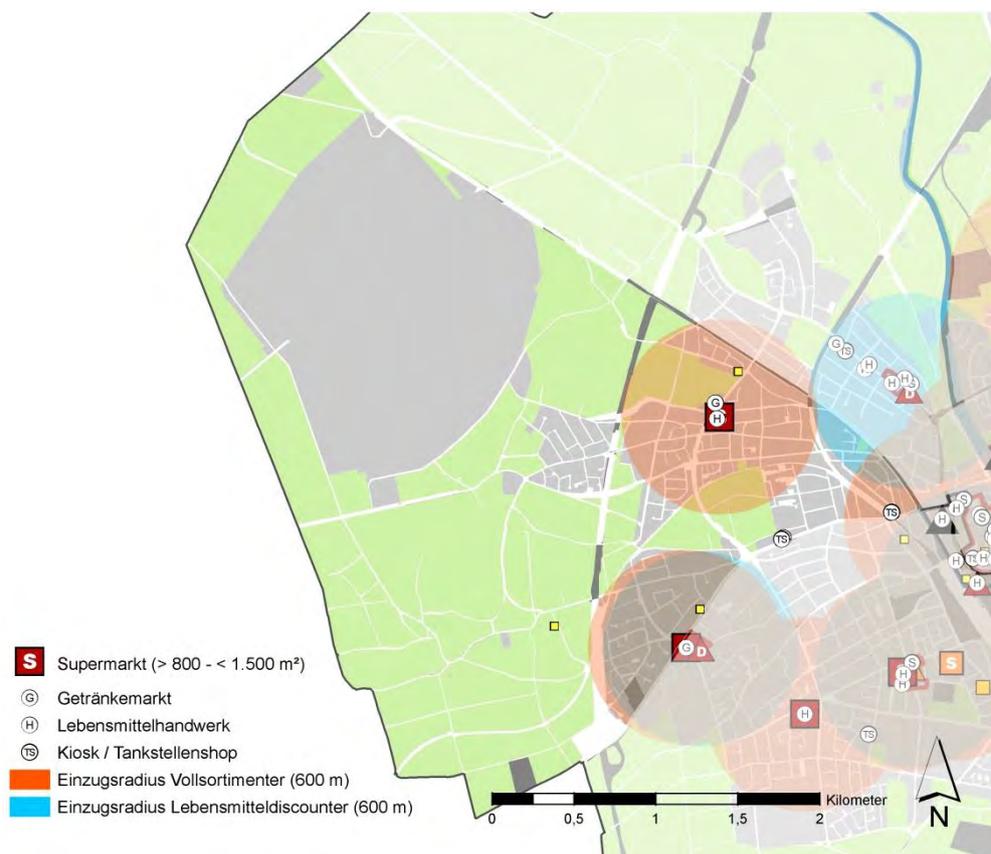
Das nahversorgungsrelevante Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst hier lediglich 10 Hauptsortimentsanbieter mit wenig mehr als 2.000 m<sup>2</sup> sortimentspezifischer Verkaufsfläche. Ein Großteil dieses Angebots (rd. 63 %) entfällt auf die Anbieter am Standort Königseschstraße / Berbomstiege (vgl. Kap. 4.3.7) in Schleupe.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit ca. 0,28 m<sup>2</sup> ebenso wie die Zentralität von 0,57 dementsprechend unterdurchschnittlich. Dies ist jedoch vor allem auch auf die räumliche Nähe zu den attraktiven Angeboten

in den benachbarten Stadtteilen zurückzuführen. So liegt der Standort Felsenstraße (s. o.) in Dutum mit dem Standortverbund aus Supermarkt und Discounter unmittelbar südlich der Stadtbezirksgrenze und versorgt weite Teile der Wohnbevölkerung von Wadelheim.

Trotz der quantitativ geringen Angebotsausstattung ist somit eine gute räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk zu konstatieren. Aus einem Großteil der Siedlungsbereiche sind größere Lebensmittelmärkte fußläufig zu erreichen, lediglich der nördliche Teil Wadelheims (westlich der B 70) liegt außerhalb dieser 600 m-Radien. Mit der Erweiterung des K+K-Marktes im Zentrum Königseschstraße / Berbomstiege ist ein wichtiger Schritt zur quantitativen Angebotsarrondierung und Sicherung dieses wichtigsten Magnetanbieters getätigt worden. Hinsichtlich der Angebotsmischung im Stadtbezirk ist festzustellen, dass bislang kaum kleinteilige Nahversorgungsangebote und ergänzende Angebote des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Hier sind Ergänzungsmöglichkeiten gegeben.

### Karte 20: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 03



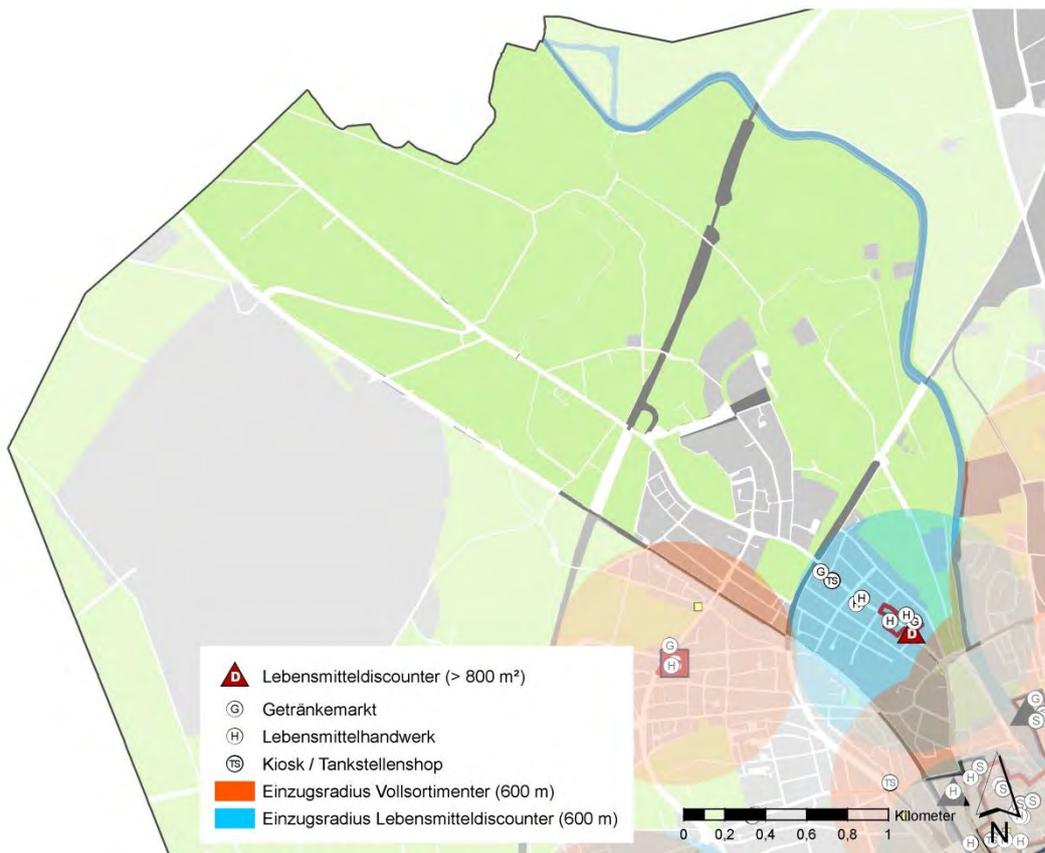
Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

### Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 04 (Bentlage / Wietesch)

Der nordwestlich der Innenstadt liegende Stadtbezirk 04 umfasst die Stadtteile Bentlage und Wietesch. Zusammen leben hier rund 4.500 Einwohner. Durch den Verlauf der Bahntrassen, der B 70 sowie der Ems sind Austauschbeziehungen zu umliegenden Stadtteilen in diesem Stadtbezirk vergleichsweise gering ausgeprägt.

Mit rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist eine durchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,42 m<sup>2</sup> gegeben. Auch die Zentralität von 0,92 liegt nur leicht unter dem Grad der „Vollversorgung“ (Zentralität 1,0). Die bedeutendste räumliche Angebotskonzentration befindet sich an der Salzbergener Straße (vgl. Kap. 4.3.8), die als Hauptverkehrsachse das Rückgrat des Stadtbezirks bildet. Neben den hier ansässigen Betrieben (u. a. Aldi Discounter, Getränkemarkt) existiert in integrierter Lage lediglich ein Getränkemarkt und einzelne kleinteilige Betriebe (Bäcker, Tankstellenshop, Hofladen). Entsprechend ist im Umfeld des Angebotsstandorts Salzbergener Straße eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelangeboten gegeben. Westlich der in Richtung Norden führenden Bahntrasse ist hingegen kein Nahversorgungsangebot vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl ist das ökonomische Potenzial für weitere Lebensmittelmärkte, beispielsweise einen Lebensmittelvollsortimenter jedoch auch eingeschränkt. Der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter, der K+K-Supermarkt an der Berbmomstiege im südlich angrenzenden Stadtteil Schleupe, liegt jedoch nicht weit entfernt und übernimmt auch Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung dieser Stadtteile.

### Karte 21: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 04



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

### Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 05

(Schotthock / Altenrheine)

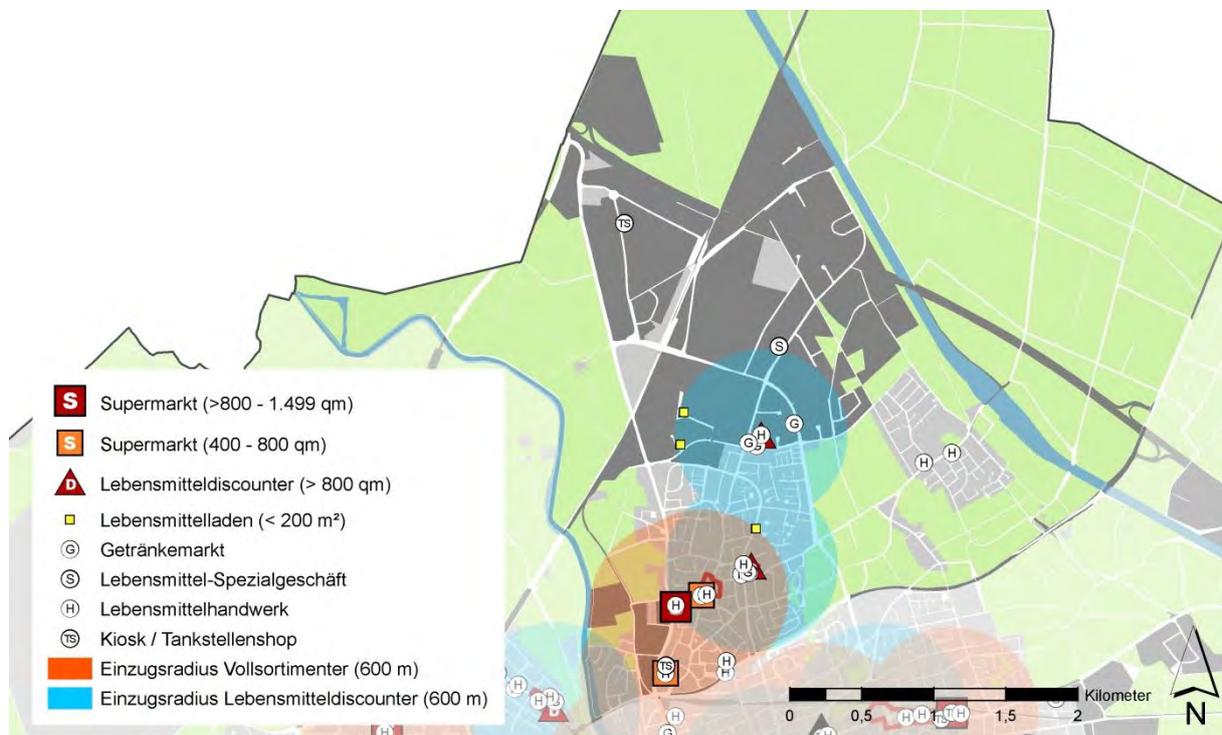
Der Stadtbezirk 05 liegt im Norden der Rheiner Kernstadt und umfasst die Stadtteile Schotthock-West / Baarentelgen, Schotthock-Ost und Altenrheine. Während der nördliche Teil des Stadtbe-

zirks vor allem durch gewerblich bzw. industriell genutzte Bereiche geprägt ist, leben die zusammen rund 11.500 Bewohner vor allem im südlichen Teil des Stadtbezirks.

Das Angebot der Branche Nahrungs- und Genussmittel umfasst 36 Hauptsortimentsanbieter mit zusammen rund 6.400 m<sup>2</sup> sortimentspezifischer Verkaufsfläche. Entsprechend ist eine überdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,55 m<sup>2</sup> / EW festzustellen. Auch die Zentralität von 1,22 bescheinigt eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung. Mit drei Supermärkten und zwei Discountern sowie Getränkemärkten und kleinteiligen Ergänzungsangeboten ist eine gute Angebotsmischung gegeben.

Wichtigste Angebotskonzentrationen sind die Versorgungsstandorte Ludgerus-Zentrum (vgl. Kap. 4.3.9) und Friedrich-Ebert-Straße (vgl. Kap. 4.3.10). Größte Anbieter sind jedoch der Edeka-Supermarkt am Lingener Damm sowie ein Lidl-Markt in der Bonifatiusstraße, beide außerhalb dieser zentralen Bereiche.

### Karte 22: Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk 05



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

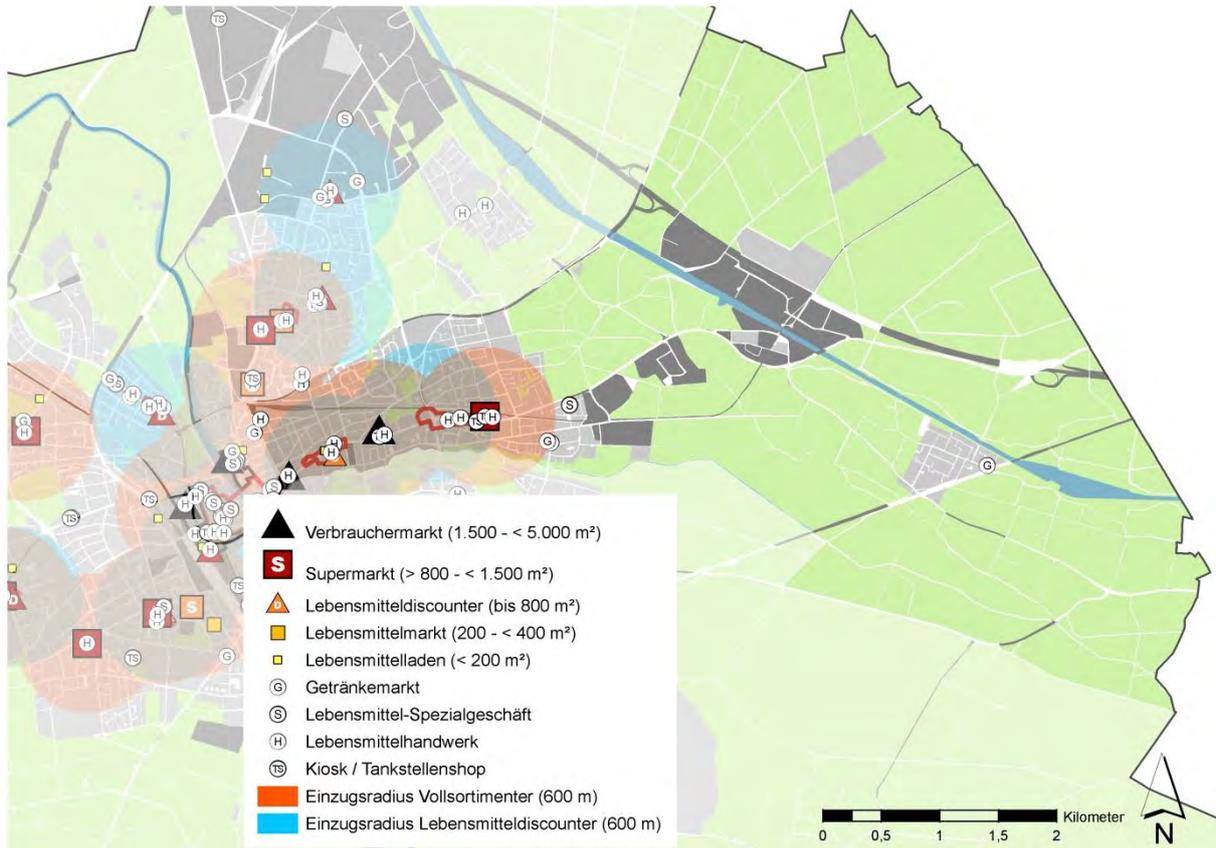
Insgesamt ist in den Siedlungsbereichen eine gute Versorgungssituation zu konstatieren. Eine starke räumliche Konzentration der Anbieter ist im Süden des Stadtbezirks vorhanden. Die Radien der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte überlappen sich dort teilweise mehrfach. Im nördlichen Teil Schotthocks ist jedoch lediglich der Lidl-Markt im Siedlungsrandbereich fußläufig zu erreichen, in Altenrheine bieten lediglich zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks nahversorgungsrelevante Angebote an. Allerdings ist in diesem leicht abgesetzten Stadtteil mit lediglich rund 2.200 Einwohnern auch kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Nahversorgungsmärkte vorhanden.

## Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 06

(Stadtberg, Eschendorf-Nord, Rodde / Kanalhafen)

Der Stadtbezirk 06 erstreckt sich östlich der Innenstadt entlang der Achse Osnabrücker Straße und umfasst die Stadtteile Stadtberg, Eschendorf-Nord und Rodde-Kanalhafen. Zusammen leben hier rund 13.000 Einwohner, davon rund 60 % in Eschendorf-Nord.

### Karte 23: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 06



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

Mit mehr als 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel und 25 Hauptsortimentsanbietern ist ein umfangreiches Nahversorgungsangebot vorhanden. Dieses konzentriert sich fast ausschließlich entlang der Osnabrücker Straße. Zum einen sind hier die Angebotskonzentrationen an den Standorten Basilika (vgl. Kap. 4.3.5) und Eschendorf (vgl. Kap. 4.3.4) mit den dortigen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu nennen. Vor allem sind jedoch die großflächigen solitären K+K-Verbrauchermärkte an der Osnabrücker Straße von quantitativer Bedeutung. In naher Zukunft soll der Standort des K+K Markts an der Osnabrücker Straße 11 umstrukturiert werden. Der derzeit fast 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassende Verbrauchermarkt soll durch einen Standortverbund aus Lebensmittelvollsortimenter (K+K, rd. 1.900 m<sup>2</sup> VKF) und Lebensmitteldiscounter (Aldi, rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF) ersetzt werden.

Mit 0,55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner und einer Zentralität von 1,22 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung gegeben. Diese verdeutlicht, dass die hier ansässigen Angebote auch von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Stadtbezirks profitieren und einen entsprechend weitläufigen Einzugsbereich aufweisen.

In den dicht besiedelten Gebieten um die Kernachse Osnabrücker Straße ist entsprechend eine gute Versorgung und fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten gegeben. Nur in den Siedlungsrandbereichen und in Rodde sind keine nennenswerten Angebote vorhanden.

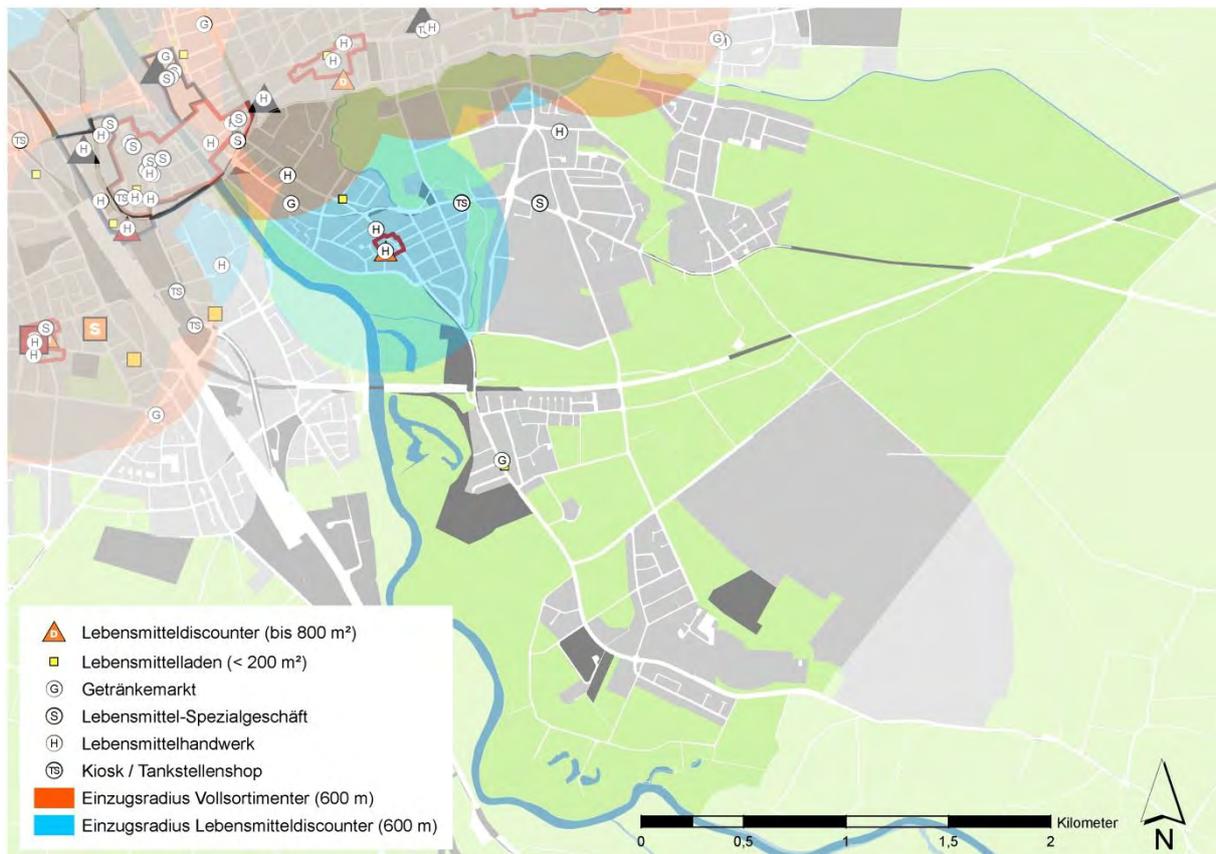
### **Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 07**

*(Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf)*

Der Stadtbezirk 07 umfasst den südöstlichen Teil der Rheiner Kernstadt und besteht aus den Stadtteilen Südesch, Eschendorf-Süd und Gellendorf. Insgesamt leben hier rund 8.700 Einwohner.

Mit lediglich rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist in diesem Stadtbezirk nur ein sehr geringes Lebensmittelangebot vorhanden. Deutlich wird dies auch in der unterdurchschnittlichen einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von nur 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner. Die geringe Zentralität von 0,24 zeigt, dass nur rund ein Viertel der Kaufkraft dieser Warengruppe im Stadtbezirk umgesetzt werden kann. Das einzig nennenswerte Lebensmittelangebot findet man im Versorgungszentrum Elter Straße (vgl. Kap. 4.3.11). Neben dem hier vorhandenen Lebensmitteldiscounter existiert kein weiterer Lebensmittelmarkt im Stadtbezirk. Dies ist zum einen auf die räumliche Nähe zu den umfangreichen Angeboten an der nördlich gelegenen Osnabrücker Straße zurückzuführen. Die dort festgestellten hohen Zentralitätswerte belegen in diesem Kontext, dass diese Anbieter auch Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadtteile Südesch und Eschendorf-Süd sowie auch der Gartenstadt übernehmen. Zum anderen steht auch die teilweise disperse Siedlungsstruktur in den Randbereichen der Kernstadt sowie die dort vorherrschenden geringen Einwohnerzahlen dem Ausbau einer adäquaten Nahversorgungsstruktur gegenüber. Die einzelnen Stadtteile bieten überwiegend keine ausreichende ökonomische Basis für solitäre Nahversorger, die allein aus der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung tragfähig wären. Insofern sind hier natürliche Defizite in der Erreichbarkeit größerer Lebensmittelmärkte festzustellen. Im Rahmen der Ermittlung von Entwicklungspotenzialen (vgl. Kapitel 5) ist daher zu prüfen, ob und in welcher Größenordnung die Bevölkerungszahlen im Umfeld möglicher Nahversorgungsstandorte – auch unter Berücksichtigung möglicher Wohnbauflächenentwicklung – zukünftig tragfähige Versorgungsstrukturen ermöglichen. Derzeit wird beispielsweise die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Gellendorf diskutiert.

## Karte 24: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 07



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

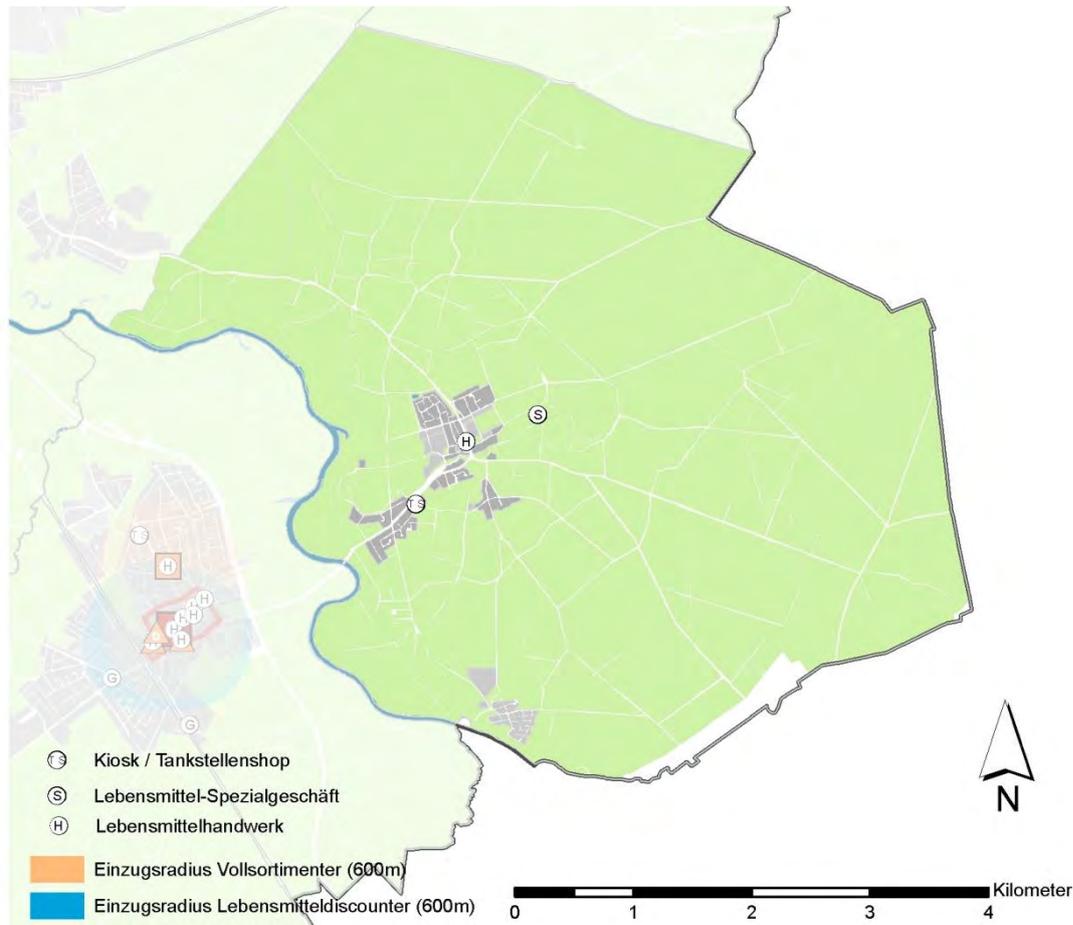
## Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 08

(Elte)

Der Stadtteil Elte ist ein vom Kernort abgesetzter dörflicher Stadtteil im Südosten des Stadtgebiets. Hier leben lediglich rund 2.300 Einwohner in aufgelockerten Siedlungsstrukturen. Entsprechend sind in Elte kaum Nahversorgungsangebote vorhanden. Das Angebot in der Branche Nahrungs- und Genussmittel umfasst lediglich rund  $200 \text{ m}^2$  ( $0,08 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$ ). Die Zentralität dieses Angebots ist mit 0,18 die niedrigste unter allen Stadtbezirken. Lediglich ein Tankstellenshop, ein Bäcker und ein Hofladen bieten Lebensmittel an.

Entsprechend ist die Elter Bevölkerung beim Lebensmittelkauf auf die Angebote im Kernort Rheine oder im benachbarten Mesum angewiesen. Aus planerischer Sicht wären Angebotsarrondierungen grundsätzlich denkbar, wobei dem Aufbau eines adäquaten Nahversorgungsangebots grundsätzlich die geringe Einwohnerzahl des Stadtteils entgegensteht.

## Karte 25: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 08



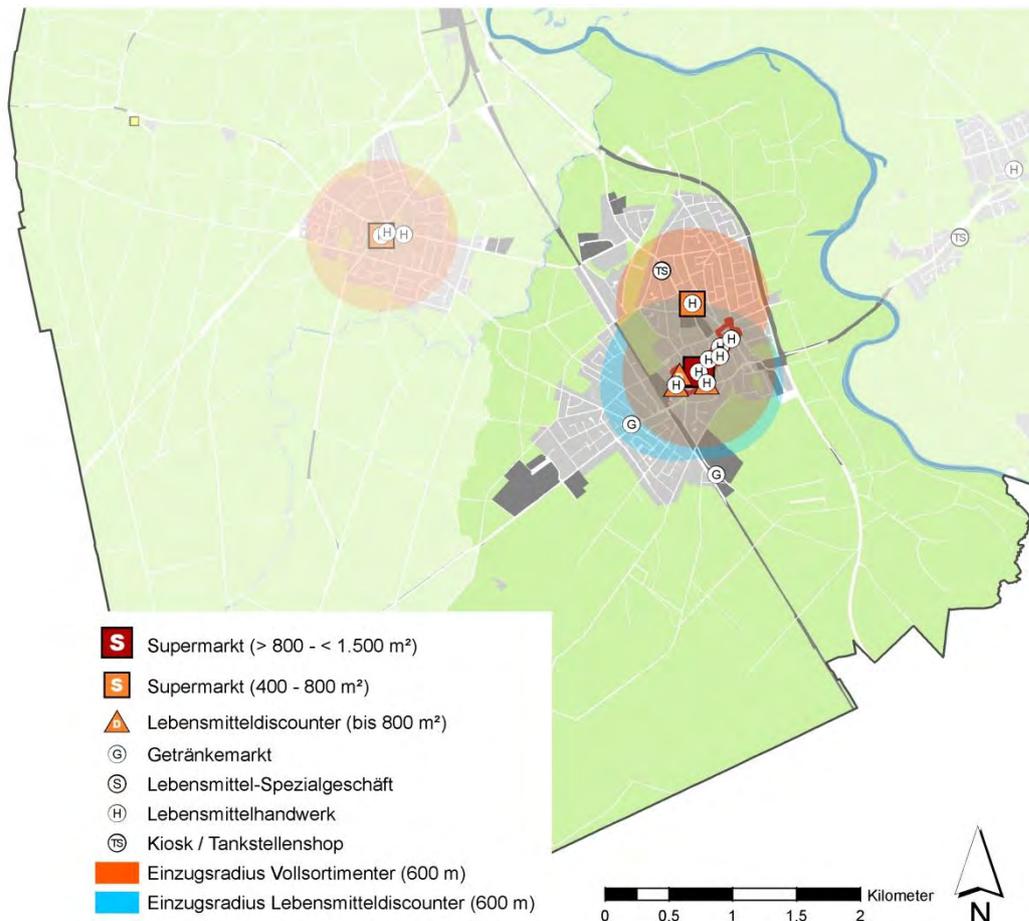
Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

## Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 09 (Mesum)

Der Stadtbezirk 09 umfasst die Stadtteile Mesum-Dorf und Mesum-Feld im Süden des Stadtgebiets. In Mesum leben rund 8.500 Einwohner.

Nahrungs- und Genussmittel werden derzeit auf insgesamt rund 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten, woraus eine im Vergleich gute Verkaufsflächenausstattung von 0,40 m<sup>2</sup> / Einwohner resultiert. Wichtigster Angebotsstandort ist das Stadtteilzentrum in Mesum, entlang der Kernachse Alte Bahnhofstraße. Größte Betriebe sind ein Edeka-Supermarkt sowie drei Lebensmitteldiscounter im Süden des Versorgungszentrums. Daneben bietet ein kleiner K+K-Markt an der Rheiner Straße ein umfangreicheres Lebensmittelsortiment zur Nahversorgung der Bevölkerung an.

## Karte 26: Nahversorgungsangebote im Stadtbezirk 09



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

Die sortimentspezifische Zentralität von 1,13 zeigt leichte Kaufkraftzuflüsse, was die übergeordnete Versorgungsfunktion Mesums innerhalb des südlichen Stadtgebiets unterstreicht und auch auf Versorgungsdefizite in den kleineren benachbarten Stadtteilen (v. a. Elte) zurückzuführen ist.

Der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche ist durch die Radien der fußläufigen Einzugsgebiete der vorhandenen Anbieter abgedeckt. Lediglich die Siedlungsrandbereiche liegen außerhalb dieser Radien, was angesichts der vorhandenen Siedlungsstrukturen als normal zu bewerten ist.

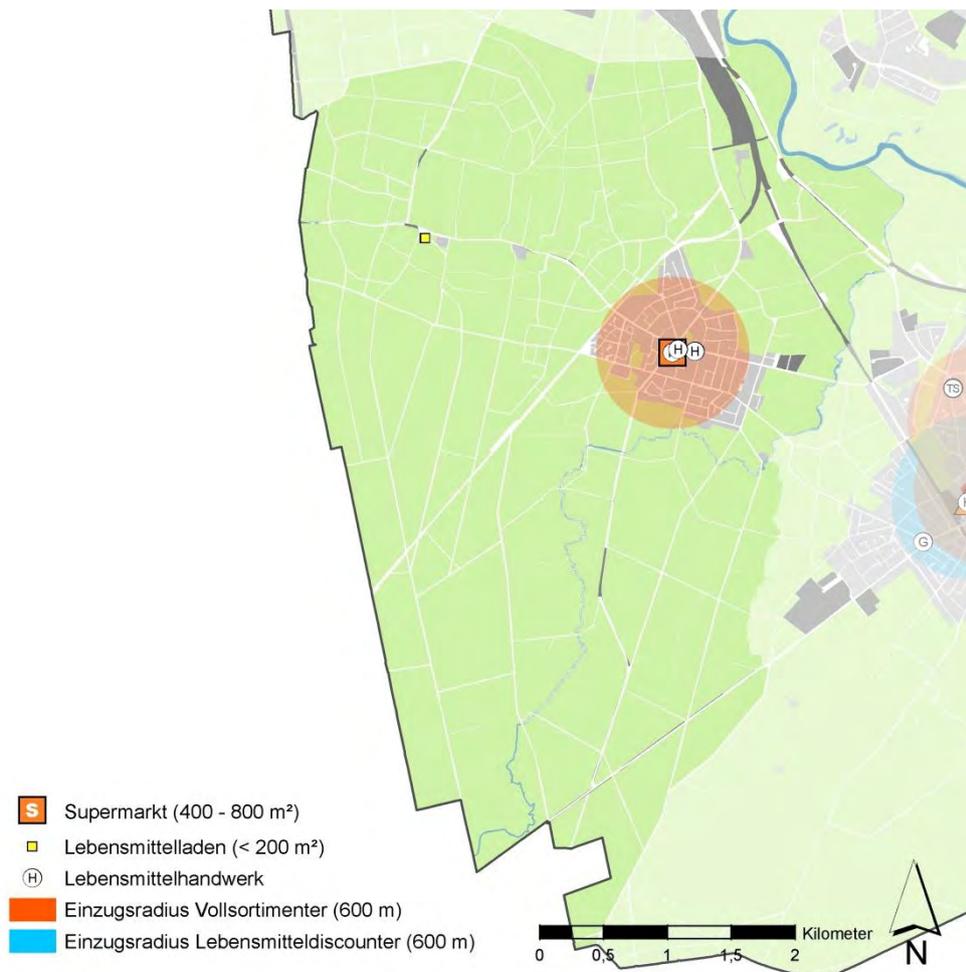
### Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 10

Das südwestliche Stadtgebiet bildet den Stadtbezirk 10. Dieser umfasst die insgesamt rund 4.500 Einwohner zählenden Stadtteile Hauenhorst und Catenhorn westlich von Mesum.

Das Angebot der Branche Nahrungs- und Genussmittel in diesen kleinen Stadtteilen beträgt zusammen weniger als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wichtigster Angebotsstandort ist das Versorgungszentrum in der Hauenhorster Ortsmitte (vgl. Kap. 4.3.12). Der dortige kleine Edeka-Supermarkt stellt den einzigen Lebensmittelmarkt in diesem Stadtbezirk dar. Die Verkaufsfächenausstattung (0,19 m<sup>2</sup> je Einwohner) und Zentralität (0,48) in dieser Branche sind entspre-

chend niedrig. Angesichts der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl und abgesetzten Lage des Stadtteils sind diese Werte und das Angebot im Hauenhorster Zentrum aus Sicht der Nahversorgung jedoch ausgesprochen positiv zu beurteilen. Durch die zentrale Lage im Stadtteil ist das gesamte Siedlungsgebiet Hauenhorsts durch den Radius der fußläufigen Erreichbarkeit abgedeckt. Darüber hinaus ist durch die enge Nachbarschaft eine Einkaufsorientierung auch in Richtung Mesum (u. a. Discounter) zu erwarten.

### Karte 27: Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk 10



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Rheine im Frühjahr 2011

### Zwischenfazit zur Nahversorgungssituation in Rheine

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine quantitativ wie qualitativ ausgewogene Versorgungssituation in Rheine. Auch eine räumlich detailliertere Betrachtung zeigt mit Blick auf eine möglichst wohnungsnah, fußläufig erreichbare Versorgung eine gute räumliche Verteilung des Angebots und eine erfreuliche Konzentration auf integrierte Versorgungszentren und solitäre Nahversorgungsstandorte. Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Märkte zeigen sich fast ausschließlich in Siedlungsrandbereichen sowie kleineren Stadtteilen mit geringen Einwohnerzahlen und oftmals aufgelockerten Siedlungsstrukturen (z. B. Gellendorf, Elte etc.).

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren Stadtteilen** ist allerdings erschwert. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Discounter und 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup> für Vollsortimenter. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 5.000 – 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d. h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Somit ist das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Anbieter sind zwar grundsätzlich denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Insbesondere einige noch vorhandene kleinere Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen über relativ kleine Verkaufsflächengrößen sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend bereits unter einem gewissen Wettbewerbsdruck. Voraussetzung für städtebaulich sinnvolle Angebotsausweitungen ist eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen jedoch in der Regel ökonomisch nicht tragfähig.

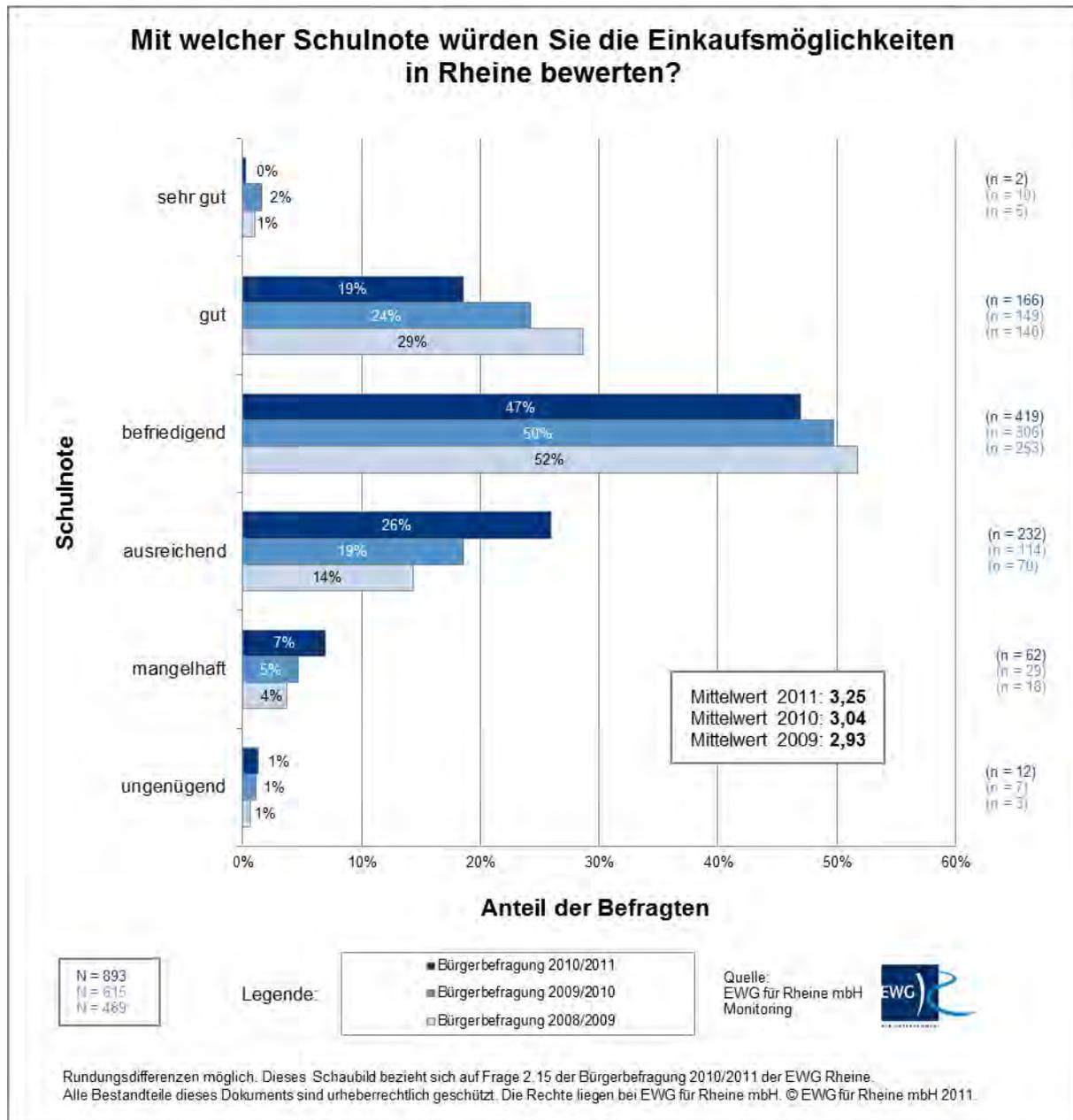
Grundsätzlich ist eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben.

#### **4.5 Bewertung der Angebotssituation aus Kundensicht**

---

Zur besseren Einschätzung und Bewertung des Einzelhandelsstandorts Rheine sowie zur Ableitung von Handlungsempfehlungen zur zielgerichteten Attraktivierung der lokalen Einzelhandels-situation wurden im Rahmen der schriftlichen Bürgerbefragung der EWG Rheine unter anderem Fragen zur qualitativen Beurteilung des Einkaufsstandorts Rheine aus Sicht der Rheinenser Bürger gestellt. Ausgewählte Ergebnisse dieser Befragung werden im Folgenden dargestellt:

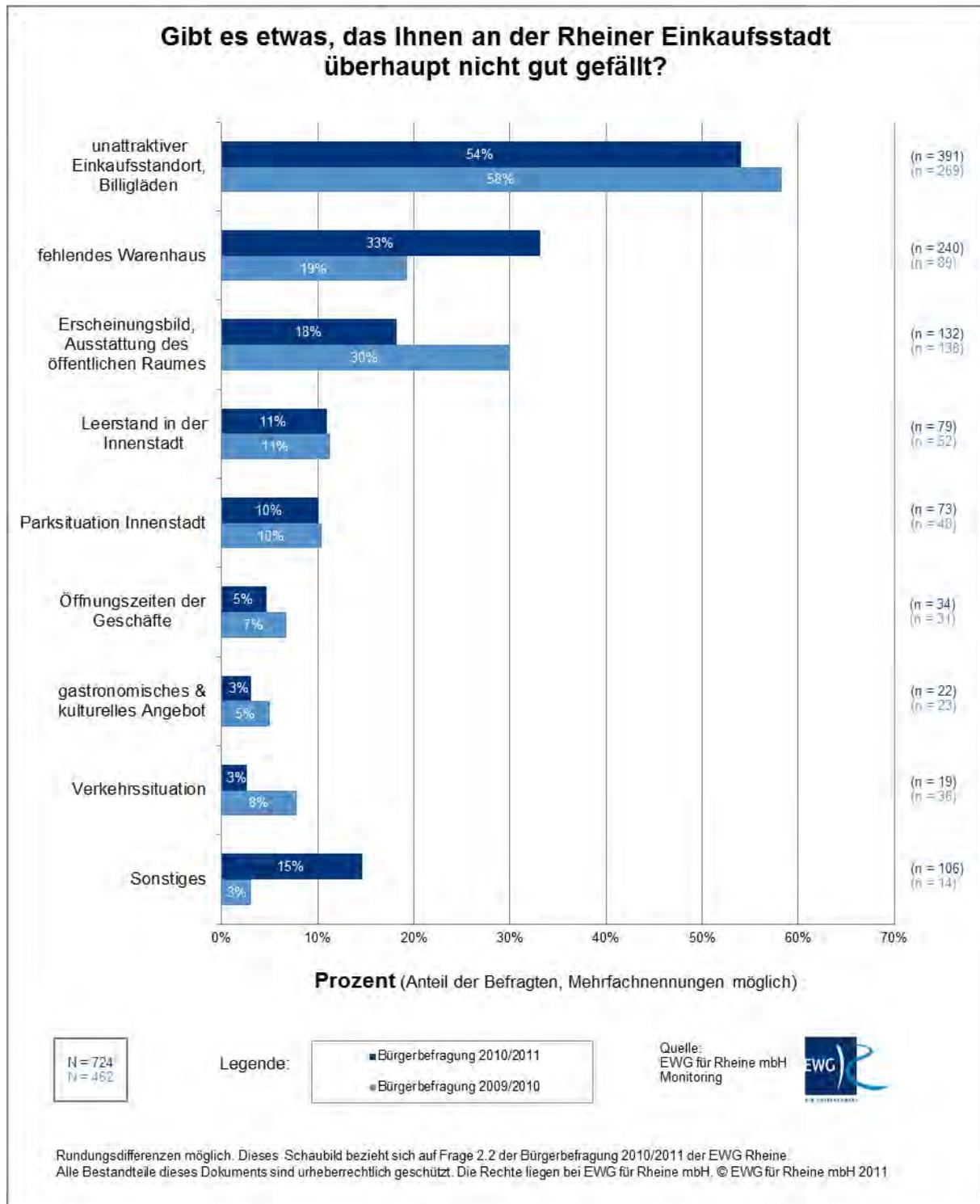
Abbildung 13: Bewertung des Einkaufsstandorts Rheine in Schulnoten



Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Es ist zunächst erfreulicherweise festzustellen, dass rund zwei Drittel der Befragten den Einkaufsstandort Rheine überwiegend positiv wahrnehmen und die Einkaufsmöglichkeiten als befriedigend bis gut bewerten. Nur rd. 8 % sehen die Situation als überwiegend negativ (mangelhaft bis ungenügend) an. Dieses überwiegend positive Meinungsbild unterstreicht eine im Schnitt gute Einzelhandelsstruktur in Rheine. Der zeitliche Vergleich der Befragungsergebnisse zeigt jedoch eine deutlich negative Tendenz. Zwischen 2009 und 2011 ist die durchschnittliche Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten in Rheine von 2,93 auf 3,25 gefallen. Immer weniger Bürger werten die Einkaufsmöglichkeiten „befriedigend“ bis „gut“, immer mehr hingegen „ausreichend“ und „mangelhaft“. Dies lässt gewisse Handlungsnotwendigkeiten erkennen. Diesbezüglich ist insbesondere die Frage von Interesse, welche Aspekte negativ bewertet wurden.

Abbildung 14: Negativ wahrgenommene Aspekte des Einkaufsstandorts Rheine

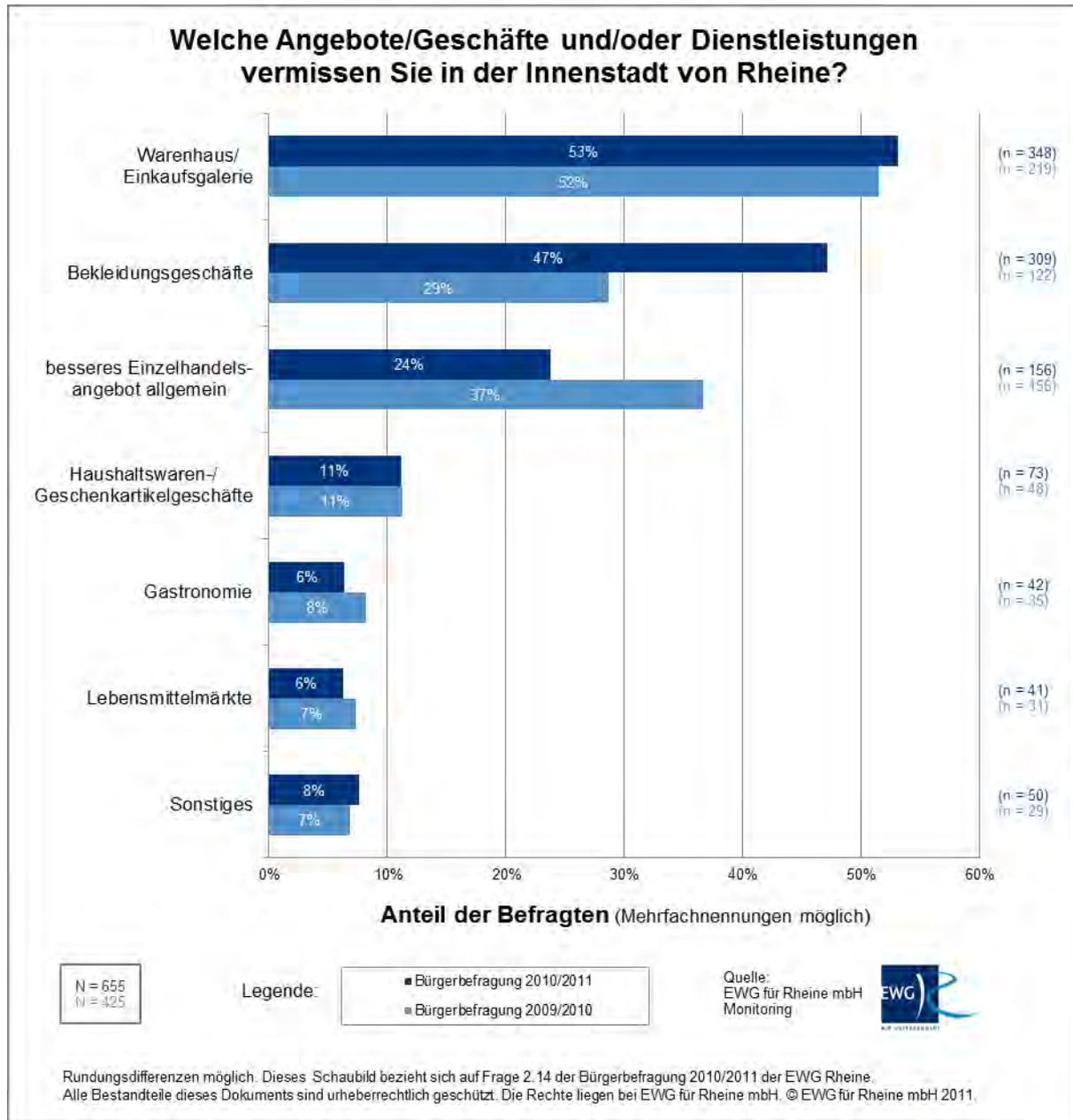


Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Mehr als die Hälfte der Befragten empfindet Rheine als Einkaufsstandort allgemein unattraktiv, wobei insbesondere der Anteil der „Billigläden“ in diesem Zusammenhang angeführt wird. Durch die Betriebsaufgabe von Hertie nennen deutlich mehr Leute ein „fehlendes Warenhaus“ als negativen Aspekt der Rheiner Einzelhandelslandschaft. Der öffentliche Raum wird hingegen tendenziell freundlicher wahrgenommen. Verkehrliche Aspekte und die Mischung mit Gastro-

nomie und Kultur spielen bei den Negativnennungen eher eine nachrangige Rolle.

Abbildung 15: Meistgenannte Defizite in der Angebotsstruktur

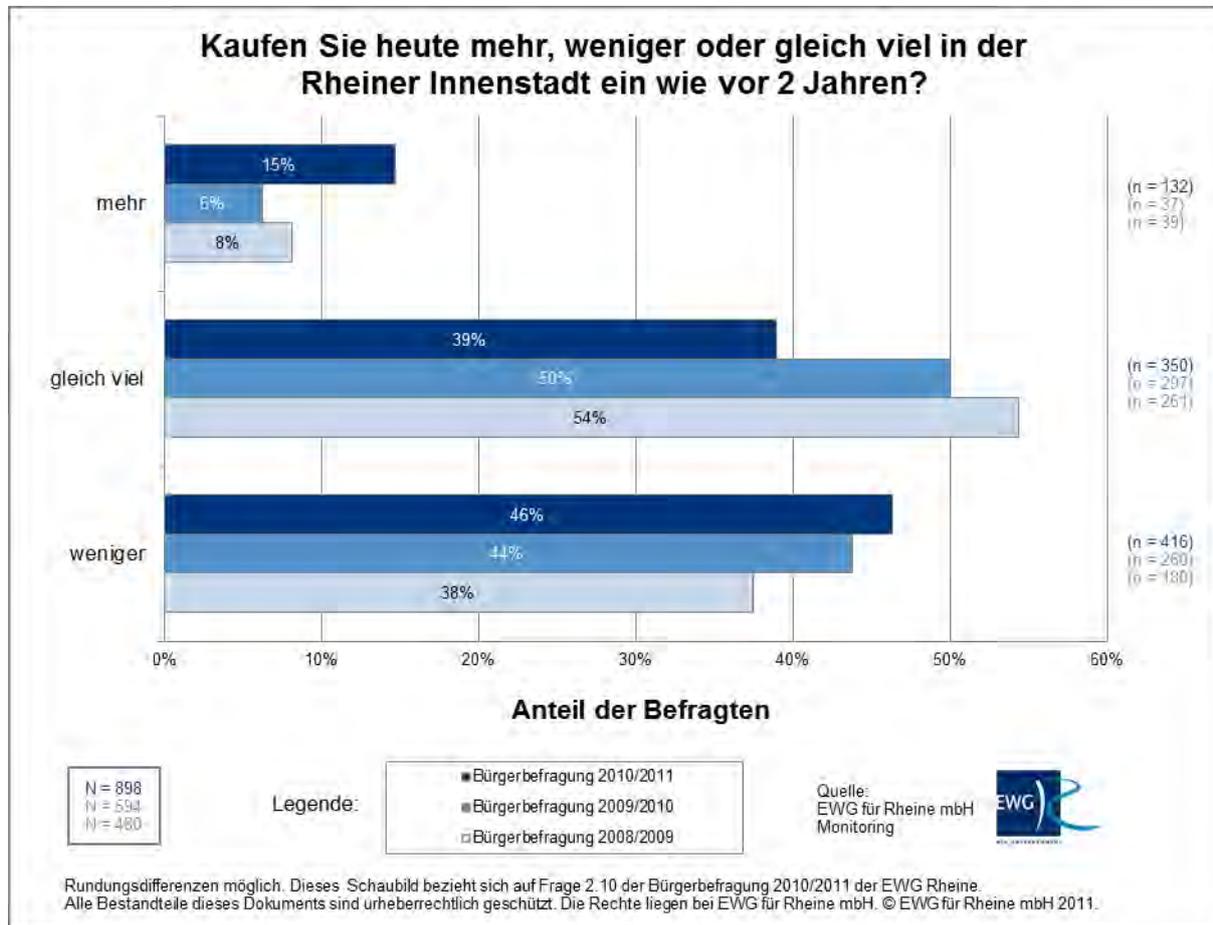


Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Konkret wird – insbesondere nach der Schließung von Hertie – vor allem ein Warenhaus bzw. eine Einkaufsgalerie vermisst. Zunehmend werden – trotz eines quantitativ umfangreichen und gut strukturierten Angebots in Rheine (vgl. Kap. 4.1) vor allem auch mehr bzw. bestimmte Bekleidungs-geschäfte gewünscht. Dies ist jedoch auf die Bedeutung dieser Warengruppe für den Innenstadteinkauf zurückzuführen und auch bei Befragungen in anderen Städten stets eine der häufigsten Antworten. Meist bezieht sich diese Nennung auf vermisste Einzelanbieter. Interessant ist hingegen die Nennung von Haushaltswaren- und Geschenkartikelgeschäften. Diesbezüglich wünschen sich die Kunden ein qualifizierteres Angebot. Der Wunsch nach einem ausge-

prägten Angebot in der Warengruppe Lebensmittel ist räumlich vor allem in den kleineren Ortsteilen mit diesbezüglichen Angebotsdefiziten bzw. schmalere Angebot zu verorten (vgl. dazu auch Kap. 4.4).

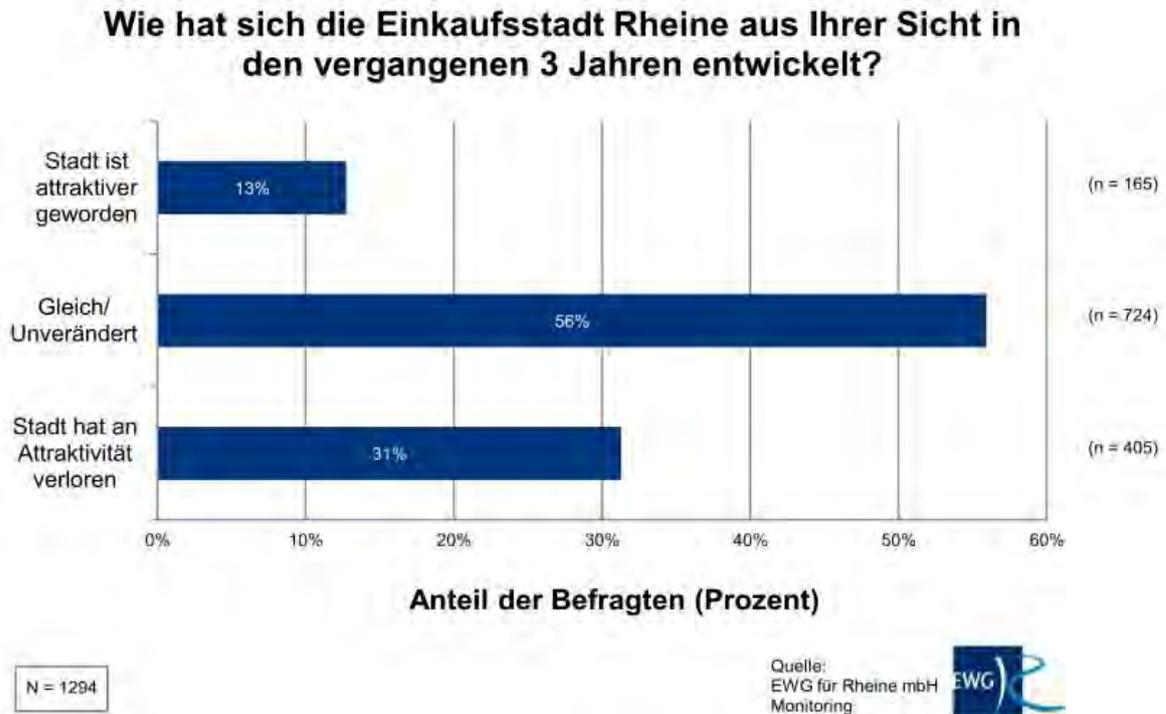
**Abbildung 16: Entwicklung der Bedeutung der Innenstadt als Einkaufsstandort**



Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Hinsichtlich der Bedeutung der Innenstadt als Einkaufsstandort sind zwei gegenläufige Entwicklungstendenzen abzulesen: während auf der einen Seite ein zunehmender Teil der Rheinenser angibt, im Vergleich zu den letzten Jahren häufiger in der Innenstadt einzukaufen, ist auch der Anteil derjenigen, die vergleichsweise weniger in der Innenstadt einkaufen gestiegen. Insgesamt ist jedoch der Anteil derjenigen, die weniger in der Innenstadt einkaufen dreimal so hoch, wie der Anteil derjenigen, die die Innenstadt häufiger besuchen. Insgesamt ist die Bedeutung der Innenstadt daher rückläufig, was insbesondere vor dem zunehmenden regionalen Wettbewerbsdruck einen gewissen Handlungsbedarf zur Positionierung des Mittelzentrums Rheine und speziell der Innenstadt signalisiert. Die gleiche Tendenz ist auch in den Befragungsergebnissen in den Umlandkommunen Rheines zu beobachten. Während nur 13 % der dort befragten Personen der Einkaufsstadt Rheine eine positive Entwicklung bescheiden, sehen fast ein Drittel der Befragten einen Attraktivitätsverlust Rheines als Einkaufsort:

Abbildung 17: Attraktivität der Einkaufsstadt Rheine in der Region

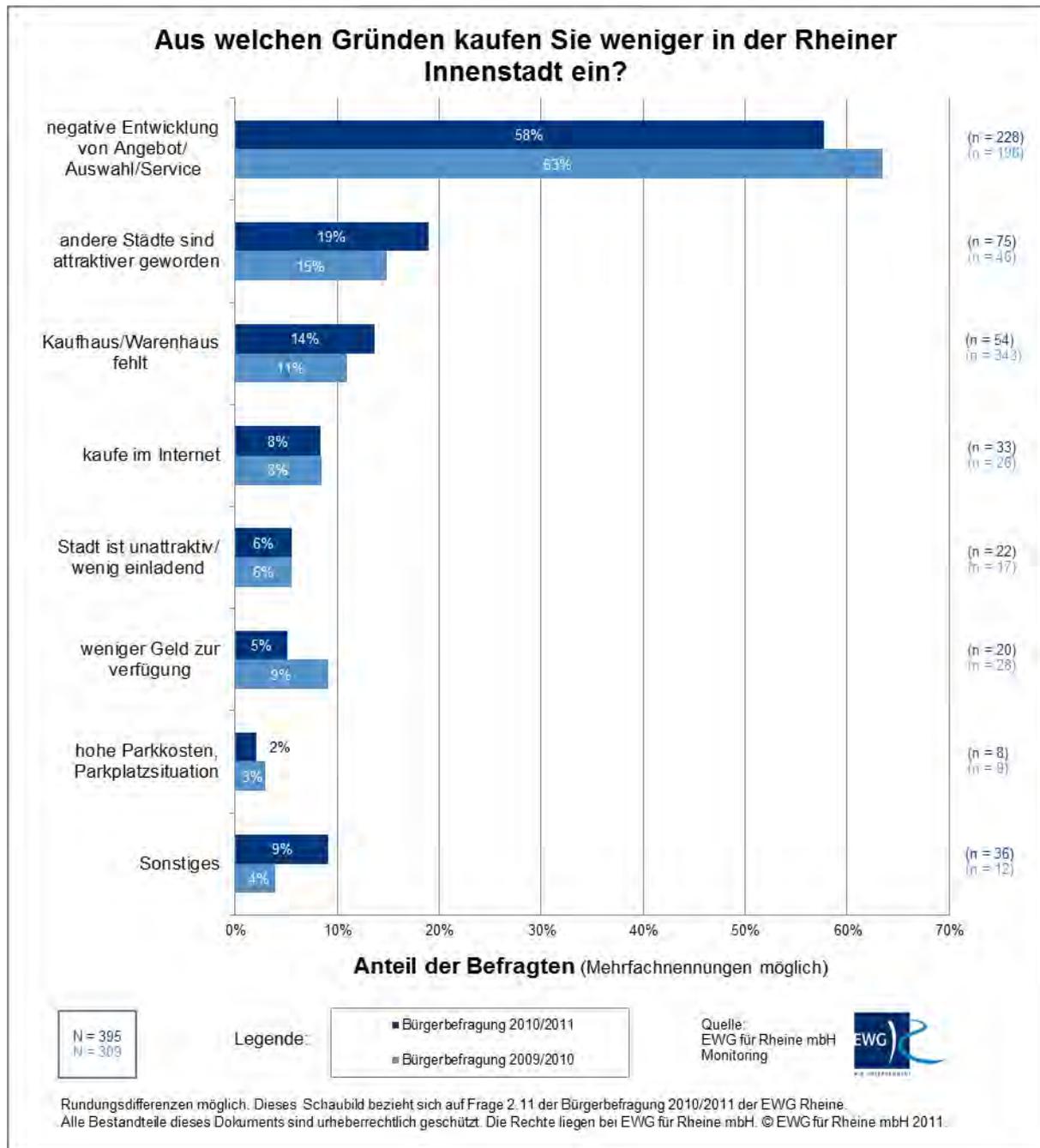


Rundungsdifferenzen möglich. Dieses Schaubild bezieht sich auf Frage 5 der Umlandbefragung 2012 für die Stadt Rheine. Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei EWG für Rheine mbH. © EWG für Rheine mbH 2012.

Quelle: Umlandbefragung der EWG Rheine 2012 - Vorabauswertung

Diejenigen die seltener in der Innenstadt kaufen, nennen dafür als Hauptgründe vor allem (mehr als 50 % der Nennungen) eine subjektiv empfundene negative Entwicklung von Angebot, Auswahl und Service innerhalb der innerstädtischen Angebotsstruktur (vgl. Abbildung 18). Fast jeder Fünfte dieses Personenkreises gibt an, dass andere Städte im kommunalen Vergleich attraktiver gewordenen seien. Auch das fehlende Kaufhaus / Warenhaus wird häufig als Grund für den selteneren Innenstadtbesuch angeführt. Die Bedeutung des Versandhandels bleibt nach diesen Ergebnissen jedoch konstant von nachrangiger Bedeutung für die Frequentierung der Innenstadt. Auch die Parksituation wird nur von einem Bruchteil der Befragten kritisch beurteilt.

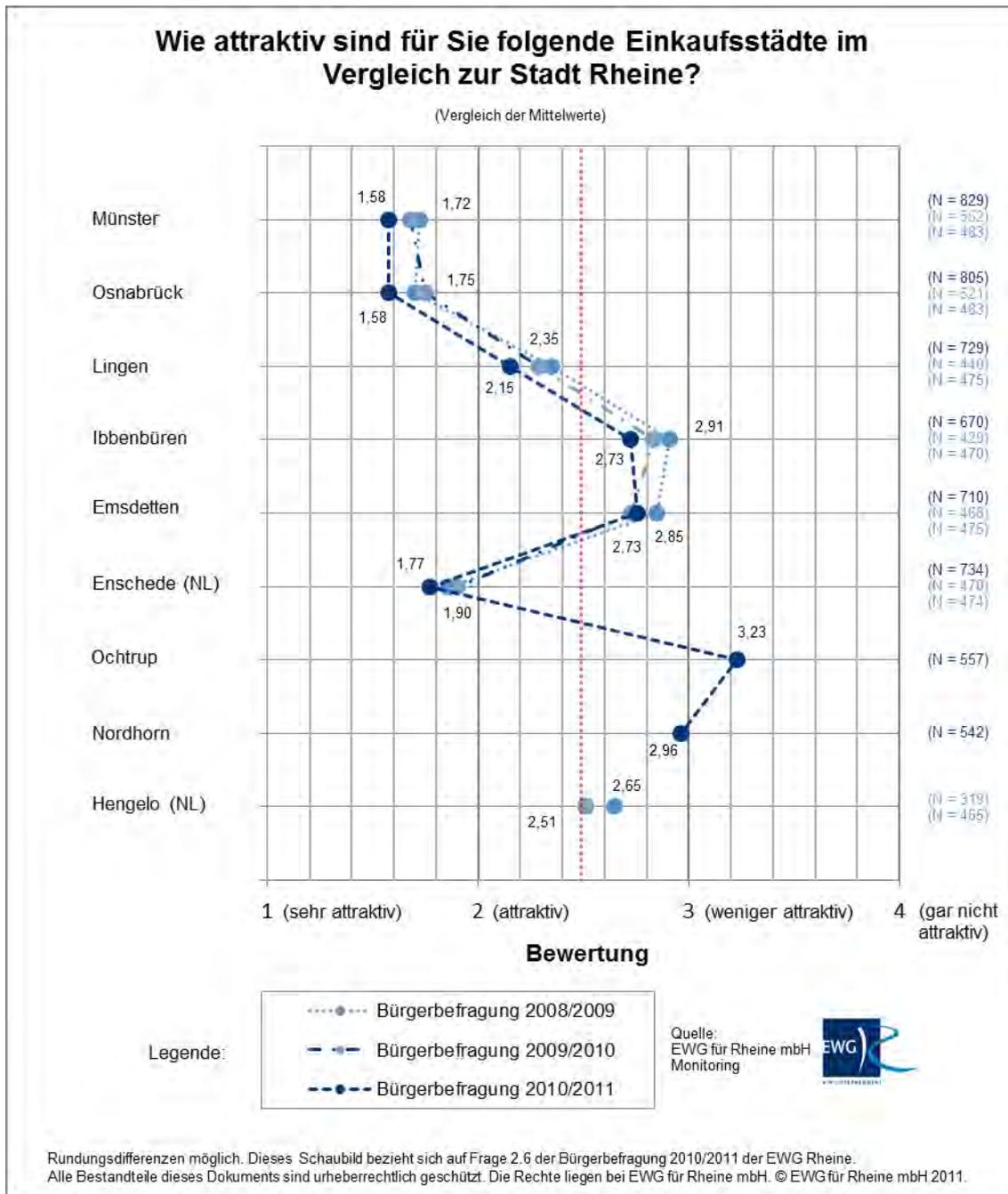
Abbildung 18: Gründe für weniger Einkäufe in der Innenstadt Rheines



Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Die zunehmende Konkurrenz für den Einkaufsstandort Rheine durch regionalen Wettbewerbsstandorte wird auch in der Frage nach der Attraktivität anderer Einkaufsstädte in der Region deutlich: ein Vergleich der Befragungsergebnisse der letzten Jahre zeigt, dass für die Bevölkerung Rheines fast alle regionalen Wettbewerbsstandorte im Vergleich zu Rheine tendenziell immer attraktiver werden. Neben den Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede (NL) wird auch Lingen im Schnitt attraktiver bewertet als Rheine. Auch dies signalisiert einen gewissen Handlungsdruck, um auf einem guten Niveau konkurrenzfähig zu bleiben.

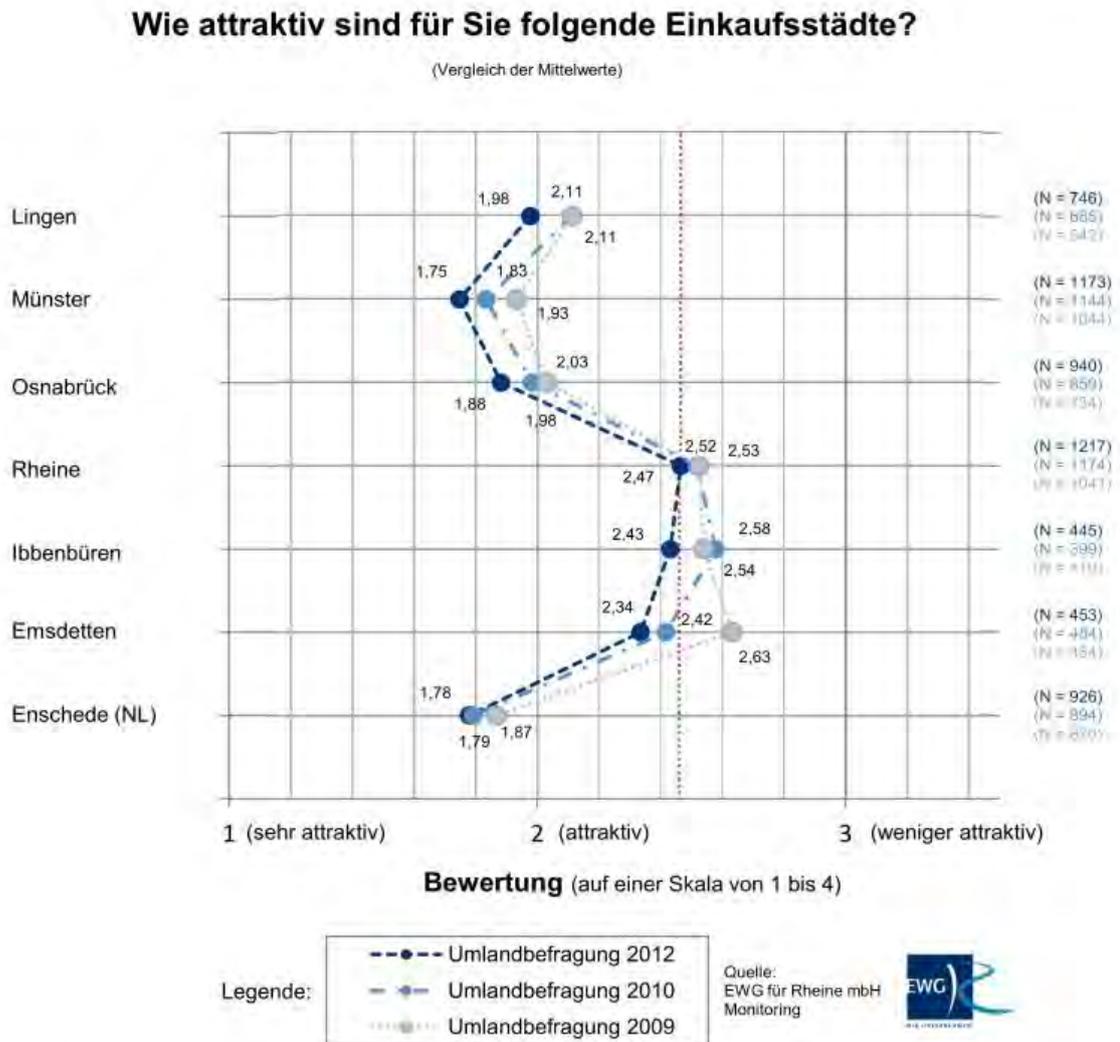
Abbildung 19: Entwicklung der Attraktivität der regionalen Einkaufsstandorte im Vergleich



Quelle: Bürgerbefragung der EWG Rheine 2010 / 2011

Vergleichbare Befragungen im Umland spiegeln diese Entwicklung in verstärktem Maße wider (vgl. Abbildung 20). Hier liegt Rheine in der Bewertung der befragten Kunden zuletzt sogar hinter den kleineren Mittelzentren Ibbenbüren und Emsdetten zurück:

**Abbildung 20: Entwicklung der Attraktivität der regionalen Einkaufsstandorte im Vergleich (Umlandbefragung)**



Rundungsdifferenzen möglich. Dieses Schaubild bezieht sich auf Frage 5 der Umlandbefragung 2012 EWG Rheine.  
 Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei EWG für Rheine mbH. © EWG für Rheine mbH 2012.

Quelle: Umlandbefragung der EWG Rheine 2012 - Vorabauswertung

Die zunehmende Konkurrenz durch regionale Wettbewerbsstandorte ist hier deutlich ablesbar. So haben sich die Innenstädte von Münster (Arkaden, Stubengasse) und Lingen (Lookentor) mittels moderner Angebotsformen attraktiver positioniert. Auch die Erweiterung des FOC Ochtrup wird diesen Trend zusätzlich verstärken, so dass hier ein gewisser Handlungsbedarf offenbar wird. Insgesamt ist eine Attraktivierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in Rheine vor allem zur Sicherung (und Rückgewinnung) der Kundenbindung auf einem guten Niveau sinnvoll und notwendig. Eine deutliche Verbesserung der Kaufkraftbindung ist vor dem Hintergrund der in den meisten Warengruppen noch immer hohen Bindungsquoten und Zentralitäten (und der Nähe zu den Oberzentren) zwar nur eingeschränkt möglich. Es geht jedoch vor allem darum, den aufgezeigten negativen Entwicklungstendenzen frühzeitig entgegen zu wirken. Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für Angebotsausweitungen in Rheine werden in Kapitel 5 dieser Untersuchung detaillierter betrachtet. Neben den vorstehend aufge-

führten „Kundenwünschen“ fließen dabei auch Einflussfaktoren wie Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung und die regionale Angebotsituation ein.

#### 4.6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **577 Einzelhandelsbetrieben** auf fast **180.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Rheine derzeit als gut strukturierter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 77.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,3 m<sup>2</sup> je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m<sup>2</sup> / EW) einen **überdurchschnittlichen**, im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung<sup>10</sup> (2,1 – 2,2 m<sup>2</sup> / EW) jedoch **normalen** Wert darstellt. Seit dem Jahr 2005 ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 12,5 % in der Stadt Rheine zu verzeichnen. Dies ist zum Großteil auf die Ansiedlung von Möbel Berning im Ergänzungsbereich der Innenstadt zurückzuführen.
- Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht zunächst **kaum signifikante Angebotslücken**. Sehr gute bis **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen** zeigen sich in den Branchen *Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Sport / Freizeit*. Ein rückläufiger Angebotsumfang ist vor allem in den Branchen *Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Sport / Freizeit* zu verzeichnen, was insbesondere auf die Betriebsaufgabe des Warenhauses *Hertie* zurückzuführen ist.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 390 Mio. Euro** weist Rheine ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 95,9) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 495 Mio. Euro** im Rheiner Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,27** ergibt. Diese Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, unterstreichen die **regionale Ausstrahlungskraft** der Stadt Rheine und entsprechen der landesplanerischen Versorgungsfunktion als **Mittelzentrum**. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen *Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Sport / Freizeit*.  
Im **Vergleich zum Jahr 2005** konnte die Zentralitätskennziffer von rund 1,24 um rund 2,5 % gesteigert werden. **Steigerungen** ergeben sich vor allem in den Branchen *Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung / Textilien, Möbel und Wohneinrichtungsartikel und Uhren / Schmuck*. **Rückläufige Zentralitäten** sind vor allem in den Branchen *Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Sport / Freizeit* zu verzeichnen. Hier spielen sowohl größere Neuansiedlungen (z. B. Möbel Berning) bzw. Betriebsaufgaben (z. B. Hertie) als auch die Summe kleinteiliger Entwicklungen eine Rolle.
- Bedeutendster Angebotsstandort **ist die Rheiner Innenstadt**. Diese präsentiert sich grundsätzlich als quantitativ gut ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Sortimenten der Warengruppe

<sup>10</sup> Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Elektronik / Multimedia. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich bandförmig entlang der Achse Emsstraße, seitliche Abzweigungen und Vertiefungen der Geschäftslagen ergeben sich vor allem in der Münsterstraße, der Herrensreiberstraße und der Klosterstraße. Wichtige Ergänzungsbereiche dieses Hauptgeschäftsbereiches bilden der durch großformatige Einrichtungen geprägte Bereich im Umfeld des Bahnhofs, westlich des Kardinal-Galen-Rings sowie der Bereich um die Stadthalle und das Ems-Einkaufszentrum am rechten Emsufer.

- Eine Betrachtung der **qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur** zeigt im Gegensatz zur rein quantitativen Betrachtung negative Entwicklungstendenzen und Optimierungspotenzial für den Einkaufsstandort Rheine, die sich auch in den Kundenbewertungen (Bürger- und Umlandbefragungen) deutlich widerspiegeln: So hat beispielsweise die Betriebsaufgabe des Warenhauses Hertie zu einem spürbaren Verlust in der funktionalen Angebotsstruktur und der Attraktivität der Innenstadt Rheines geführt. Das Angebot in einigen innerstädtischen Leitbranchen (z. B. Spielwaren, Schreibwaren / Bücher, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren) weist – bereits in einer rein *quantitativen* Betrachtung – gewisse Entwicklungspotenziale auf. In einer *qualitativen* Betrachtung wird darüber hinaus deutlich, dass auch in Branchen mit derzeit hohen Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten strukturelle Verbesserungen durchaus möglich und sinnvoll sind. So sind die hohen quantitativen Werte in der Hauptbranche Sportartikel beispielsweise vor allem auf großflächige Fahrradfachmärkte außerhalb der Innenstadt zurückzuführen, während das innerstädtische Fachangebot noch verbesserungsfähig erscheint.
- Grundsätzlich positiv zu werten ist das Vorhandensein größerer Magnetbetriebe (Textilkaufhäuser und Fachmärkte) sowie einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte in der Rheiner Innenstadt. Insbesondere der inhabergeführte Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Jedoch sind moderne Betriebsgrößen und attraktive Filialisten aus dem Standard- bis höherwertigen Segment in der Innenstadt unterrepräsentiert. Insbesondere durch die Einzelhandelsentwicklungen in der Region (u. a. Lookentor Lingen, FOC Ochtrup, Arcaden und Stubengasse Münster) hat die Innenstadt Rheines hier im regionalen Vergleich zuletzt spürbar an Kundenzuspruch verloren. Die Ansiedlung eines modernen Einkaufszentrums am Standort im Zentrum der Innenstadt bietet eine gute Option, auf diese negative Entwicklung zu reagieren und die Innenstadt Rheines im regionalen Wettbewerb auch weiterhin zukunftsfähig zu positionieren.
- Aufgrund der regionalen Lage innerhalb des Städtedreiecks Münster, Osnabrück, Enschede sowie der verkehrlichen Anbindung ins Umland reicht das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Rheine vor allem in die benachbarten Kommunen sowie teilweise in das daran angrenzende, ländlich strukturierte Umland. Dies wird auch durch die aktuelle **Kundenherkunftserhebung** bestätigt: Insgesamt stammt rund jeder dritte Kunde im Rheiner Einzelhandel aus diesem räumlich-funktionalen Verflechtungsbereich. Im Vergleich zu 2005 bestehen engere Verflechtungen zwischen Rheine und den Nachbarkommunen (v. a. Wettringen, Hopsten, Samtgemeinde Spelle), während im weiteren Einzugsbereich (v. a. Lingen) eher rückläufige Kundenbindungen zu verzeichnen sind.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene wohnortnahe Grundversorgung wird die Innenstadt Rheines funktional durch ein **Stadtteilzentrum** im Stadtteil **Mesum** sowie zahlreiche **Versorgungszentren** und **städtebaulich integrierte Standorte** zur Grund- und Nahversorgung

gung der Bevölkerung im Stadtgebiet ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Positiv zu werten ist die räumliche Konzentration dieses branchenspezifischen Angebots auf zentrale Bereiche in integrierten Lagen innerhalb der Siedlungsbereiche. Der Aufbau einer flächen- und bedarfsdeckenden Versorgungsstruktur in den vorgelagerten, überwiegend dörflich strukturierten Stadtteilen sowie dünner besiedelten Siedlungsrandbereichen ist durch geringe Einwohnerzahlen und somit einer fehlenden ökonomischen Basis für größere Lebensmittelmärkte erschwert.

- Klassische **Sonderstandorte** als Fachmarkttagglomerationen existieren in Rheine nicht. Gleichwohl ergänzen mehrere großflächige Einzelbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Angebote in den Rheiner Zentren. Aus quantitativer Sicht ist im Rheiner Einzelhandel ein hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt sowie ergänzender zentraler Bereiche im Stadtgebiet zu konstatieren. Insbesondere in zentrenrelevanten Angeboten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe konnte in der Vergangenheit eine Angebotsverschiebung an überwiegend autokundenorientierte, städtebaulich nicht-integrierte Lagen verhindert werden, was auf die konsequente Ansiedlungs- und Steuerungspraxis der Stadt Rheine in den vergangenen Jahrzehnten zurück geht. Diese soll auch zukünftig fortgeführt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Rheinenser Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine sehr gute Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen auf den ersten Blick keine nennenswerten quantitativen Angebotsdefizite. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt jedoch – trotz einer insgesamt (noch) weitgehend ausgewogenen Struktur – stellenweise Verbesserungspotenzial. Dies betrifft sowohl funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten (z. B. Sportartikel und -bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel, Papier / Schreibwaren / Bücher), als auch Optimierungsbedarf hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur (mittlere Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte) und Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegment). Insgesamt wird Rheine seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion für Stadt und Region momentan gerecht, hat jedoch gegenüber den Wettbewerbsstandorten in der Region an Kundenzuspruch verloren. Dies spiegelt sich zum einen in Kundenbefragungen in Stadt und Umland, aber auch in teilweise rückläufigen Kundenbindungsquoten und Zentralitäten wider.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (insbesondere die Innenstadt) weiter herauszuarbeiten. Insbesondere ist eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur in der Innenstadt anzustreben. Während in den vergangenen Jahren vor allem Entwicklungsimpulse in Ergänzungslagen der Innenstadt (z. B. Ansiedlung Möbel Berning) gesetzt werden konnten, ist die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs eher als stagnierend bis leicht negativ (Aufgabe des Warenhaus-Standorts Hertie) zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen v. a. im Kernbereich des Zentrums steht einer Ansiedlung neuer „Labels“ bzw. namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment entgegen und behindert so eine Profilierung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums. Gleichzeitig wurden an anderen, v. a. innerstädtischen Standorten der Region verschiedene Einzelhandelsgroßprojekte realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung (u. a. Einkaufszentren Lookentor in Lingen (Ems), Ausbau des EOC in Ochtrup).

Vor diesem Hintergrund stellt der Standort im Bereich Emsstraße / Münsterstraße ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbausteine in Form eines Einkaufszentrums dar, das unter bestimmten Rahmenbedingungen sehr gut zur Optimierung der innerstädtischen Angebotsstrukturen und so zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt beitragen kann. Auch eine adäquate Nachnutzung der Hertie-Immobilie ist aufgrund der „strategischen Lage“ dieses Standorts von hoher Bedeutung für die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

Innerhalb der vergangenen Jahrzehnte wurde in Rheine eine konsequente räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung betrieben, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Die im Einzelhandel allgemein zu beobachtende Entwicklungstendenz zur zunehmenden **Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte** ist in Rheine bislang nicht zu beobachten. Gleichwohl sieht sich auch Rheine wiederkehrenden Ansiedlungsanfragen von Investoren für solche Standorte ausgesetzt.

Eine Verschiebung zentrenrelevanter Angebote an Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese“-Standorten, droht weiterhin v. a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung nicht-großflächiger Anbieter. Abhängig von den angebotenen Sortimenten kann dies eine **verschärfte Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v. a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen **Rheines** bedroht und zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge hat.

Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die ausgesprochen positiv zu wertende Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren zu sichern. Insbesondere die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Rheines. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind weiterhin zentrenverträglich zu gestalten.

## 5 Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Rheine

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) des Einzelhandels in Rheine erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Rheine fließen folgende Faktoren ein:

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>11</sup> wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Rheine von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

### Bevölkerungsentwicklung in Rheine und dem Umland bis 2020

Während die 1990er Jahre in der Stadt Rheine von einem deutlichen Bevölkerungswachstum geprägt waren, sind seit Beginn des aktuellen Jahrtausends leichtere Zuwachsraten zu verzeichnen während zuletzt eine nahezu konstante Bevölkerungszahl gegeben war. Die vorliegende Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes NRW<sup>12</sup> aus dem Jahr 2006 schreibt diese konstante Entwicklung grundsätzlich fort. Sie prognostiziert – je nach Variante – eine leicht rückläufige bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020. Eine Rolle wird in diesem Zusammenhang der für 2017 vorgesehene Abzug des Heeresfliegerregiments der Bundeswehr aus Rheine spielen. Aktuell ist in der Stadt Rheine eine Stagnation der Einwohnerzahlen festzustellen. Für den Kreis Steinfurt, dem die meisten Kommunen des Einzugsgebietes des Rheiner Einzelhandels zuzuordnen sind, wird in dem Zeitraum bis 2020 ebenfalls eine weitgehend konstan-

<sup>11</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>12</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW: Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung (Basisjahr 2006) – Ergebnisse für die Gemeinde Rheine

te Bevölkerungsentwicklung prognostiziert<sup>13</sup>. Den weiteren Ausführungen dieser Untersuchung liegen als Annahme konstante Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 zugrunde. Mögliche Bevölkerungszuwächse oder -rückgänge würden sich zudem allenfalls marginal auf das Kaufkraftvolumen in Stadt und Region auswirken.

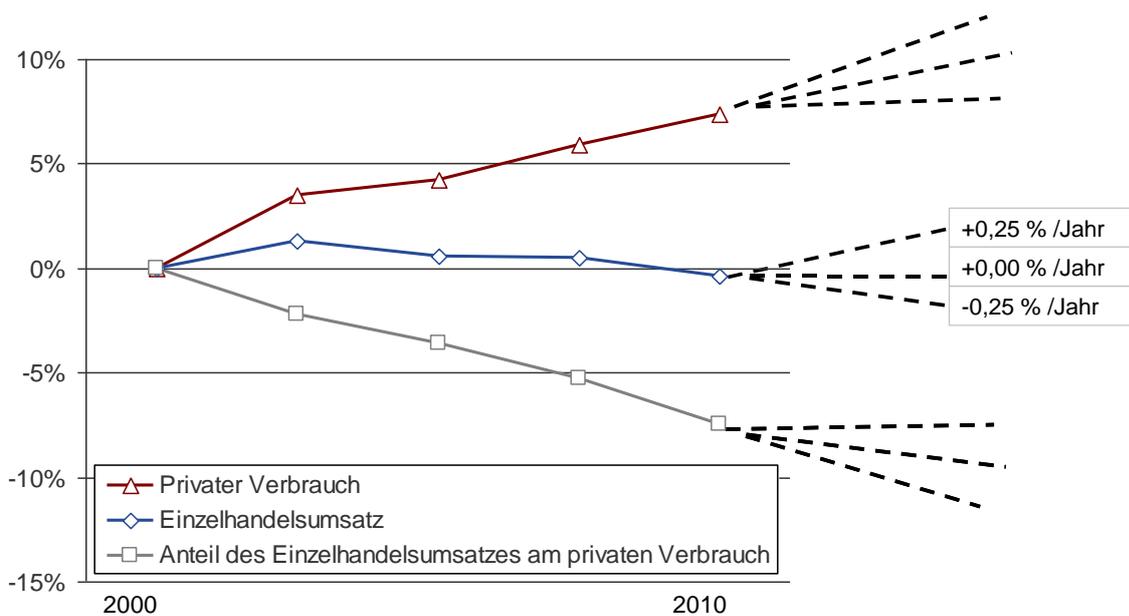
**Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Folgende Entwicklungen sind bis 2020 zu erwarten:

**Abbildung 21: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch**



Quellen: EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Kreis Steinfurt – Landrat – Stabsstelle Kreisentwicklung, Kreisentwicklungsprogramm 2020 – Demographiebericht 2009, S.22ff

<sup>14</sup> EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>15</sup>.
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2010: rd. 400 Mrd. Euro)<sup>16</sup>.

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>17</sup> Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 9: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen**

Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	
Sport und Freizeit	
Wohneinrichtung / Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	
Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation / Musik / Foto	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortiment	

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2010, KPMG-Studie 2005; Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2010

<sup>15</sup> EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>16</sup> ebenda

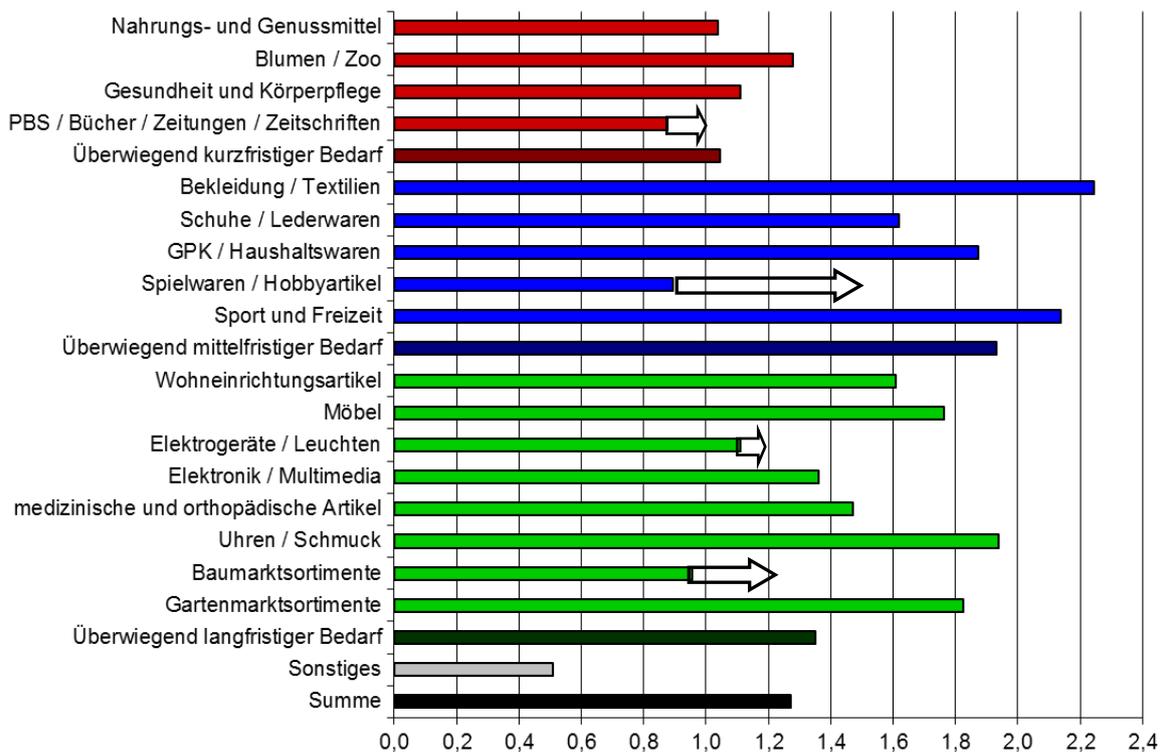
<sup>17</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2020

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Rheines sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen. Dieser Wert wird lediglich in der Branche Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen / Zeitschriften unterschritten, was auf den teilweise mittelfristigen Bedarfscharakter des Teilsortiments Bücher und die diesbezügliche Bedeutung des Versandhandels zurückzuführen ist.
- Im **mittelfristigen** Bedarfsbereich werden **Zielzentralitäten von 1,5** (Spielwaren / Hobbyartikel, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren) bis maximal **1,8** (Bekleidung / Textilien, Sport und Freizeit) angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Rheine widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden – mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel – in allen Branchen bereits jetzt erreicht bzw. sogar überschritten.
- Im **langfristigen** Bedarfsbereich werden **Zielzentralitäten von 1,2 bis 1,5** angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das mittelzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. So sind insbesondere in den Branchen Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente durchaus enge Verflechtungen mit dem umliegenden Einzugsbereich zu erwarten, während in den übrigen Branchen die Angebote in den Oberzentren eine wichtigere Rolle spielen. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist in keiner Branche ablesbar, geringe Arrondierungsmöglichkeiten in den Bereichen Elektrogeräte und Baumarktsortimente.

Abbildung 22: Zentralitäten des Einzelhandels in Rheine – Steigerungspotenziale



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern in Rheine

Zentralität

## Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Rheine aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in den Zentren oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte ankommt:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Branche Bekleidung / Textilien oder Sport und Freizeit) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Rheine beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten (z. B. „Junge Mode“, Spielwaren / Hobbyartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher, Sportartikel und -bekleidung), durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten oder ein Einkaufszentrum tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung, wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m<sup>2</sup> bzw. auch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch auch um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch

zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen. In diesem Zusammenhang stellt der Vorhabenstandort „Im Coesfeld“ ein geeignetes Flächenpotenzial in zentraler Lage des Hauptgeschäftsbereichs dar. Die Ansiedlung größerer Betriebsstrukturen, Angebotsergänzungen in Branchen mit defizitären Angebotsausstattungen oder die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer könnten hier spürbar zur Profilierung der Innenstadt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Auch die Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Standorts ist diesbezüglich von hoher Bedeutung und bietet ein nennenswertes Entwicklungspotenzial. Eine potenzielle Nachnutzung sollte in der Lage sein, das Rathauszentrum als Ankerbetrieb und Frequenzerzeuger in seiner jetzigen Funktion zu sichern und zu stabilisieren. Vor dem Hintergrund der Warenhauskrise ist eine Neuansiedlung dieser Betriebsform nahezu ausgeschlossen und widerspricht den wirtschaftlichen Realitäten (einzelne Ausnahmen könnten „alternative“ Warenhauskonzepte wie beispielsweise der Anbieter HEMA bilden). Die Aufgabe, eine geeignete Nachnutzung für diese Immobilie zu finden, ist sicherlich schwierig, vor dem Hintergrund der attraktiven Rahmenbedingungen dieses Standorts in zentraler Lage der Rheiner Innenstadt jedoch machbar. Denkbar wären beispielsweise ein SB-Warenhaus oder auch die vertikale Aufteilung der Warenhausfläche in moderne (auch zweigeschossige) Fachgeschäftsgrößen. Auch eine Nutzung aus dem Dienstleistungsbereich oder dem Bereich der öffentlichen Verwaltung ist denkbar, sofern sie der innerstädtischen Bedeutung des Standorts entspricht und in der Lage ist entsprechende Passantenfrequenzen zu erzeugen. Aufgrund der hohen Bedeutung für das Image der Stadt Rheine können bzw. sollen discountorientierte Angebote und Sonderpostenmärkte diesbezüglich maximal eine Zwischenlösung darstellen.

Mit dem vorliegenden Masterplan Einzelhandel wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Rheines und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich wünschenswerte Standorte beitragen
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

## 6 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Masterplans Einzelhandel

---

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsoptionen zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor in erster Linie für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Vorhaben führen bei der Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu **Umsatzumverteilungseffekten** innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet führen kann.

Nach wie vor sind Entwicklungsabsichten kritisch zu beurteilen, wenn sie eine unverhältnismäßige Angebotsverschiebung in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Versorgungsstandorten zugeordnet sind, bewirken. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser Standorte sowie der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zur Folge.

Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Rheine führen.

### 6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

---

Der Einzelhandelsstandort Rheine soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die integrierten Zentren sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Das gesamtstädtische **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“** hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert. Es schafft einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: **Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Rheiner Stadtgebiet konzentriert.** Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Rheine innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale

Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Rheine bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Rheine können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Rheiner Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

### **Fazit**

**Das bisherige Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt!**

Aus der Sicht des Gutachters bleibt die Stadt Rheine durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Zentren und integrierten Versorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

## **6.2 Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheine**

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 aus der einzelhandelspezifischen Situation in der Stadt Rheine, den daraus resultierenden Bewertungen sowie

weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt abgeleitet. Nach der durchgeführten Aktualisierung dieser Grundlagen können die bestehenden Ziele und Maßnahmen, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen, grundsätzlich fortgeschrieben werden. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Am übergeordneten Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rheine, der **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt**, kann festgehalten werden.

- Die **Attraktivität** des Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle *Zusammensetzung* (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Rheine auch zukünftig attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Rheine innerhalb der Region gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Rheiner Versorgungsstandorte und der Stadtteile. Im Folgenden wird daher der überarbeitete Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine zugrunde zu legen ist.

Diese aktualisierten Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf die Innenstadt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich der Stadt sowie die ergänzenden Versorgungsstandorte im Stadtgebiet.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Rheiner Stadtgebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- funktional gegliederte Standortstruktur mit
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.

**Es geht weiterhin primär darum, die gewachsenen Zentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken**, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer Versorgungsfunktion uneingeschränkt gerecht werden können.

### **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Rheine bleibt die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit durchaus erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,27).

Weitere Ansiedlungsanfragen insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Rheine. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht-integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Rheine bleibt es, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf den gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie ferner auf integrierten Nahversorgungsstandorten und zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten. Diese sind zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und des Nebenzentrums in Mesum**

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Rheiner Innenstadt sowie des Stadtteilzentrums Mesum. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in der Rheiner Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt sowie in dem Nebenzentrum Mesum erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Bezogen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, beispielsweise in Form eines Einkaufszentrums, kann in hohem Maße zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Rheine allgemein beitragen.

Die Rheiner Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bilden sie oftmals den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt bzw. des Stadtbereichs. Um dieser Rolle in Rheine auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Daneben soll der Einzelhandel von

verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Rheiner Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

### **Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt, dem Nebenzentrum Mesum sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente an den Grund- und Nahversorgungszentren sowie solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

### **Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte bzw. Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)**

Die bestehenden Sonderstandorte für Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung (vgl. Kap. 4.3.13) stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Rheiner Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Bestandspflege der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind an geeigneten Standorten im Stadtgebiet grundsätzlich möglich und im Einzelfall hinsichtlich ihrer Verträglichkeit und Kompatibilität mit den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine zu prüfen. Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an solchen Ergänzungsstandorten auszuschließen.

Prinzipiell ist zu beachten, dass vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Rheine keine dringende Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte besteht. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

### **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")**

Kompakte Zentren mit kurzen Wegen sind eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Aber auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten dient einer bevölkerungsnahen Versorgung und einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

### **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.** Die gute bestehende Zentralität darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Rheiner Stadtgebiet zu sichern. Dazu gehört insbesondere auch die Orientierung an der gewünschten Versorgungsfunktion und dem damit einher gehenden Nachfragepotenzial der einzelnen Standorte.

**Die Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll vorrangig aus dem Einzugsbereich – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden!**

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Diesbezüglich ist der komplette Ausschluss von Einzelhandel in solchen Gewerbegebieten eine mögliche Entwicklungsoption.

### **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher,

wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „unfairer Wettbewerb“ geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Rheine ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

### **6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortmodells zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Rheine**

---

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Standortmodells im Rahmen des Masterplans Einzelhandel ist die vorhandene Zentrenstruktur im Rheiner Stadtgebiet, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 definiert wurde. Als Grundgerüst dient eine vierstufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Innenstadt) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist, das Zentrum der Stufe II (Stadtteilzentrum) auf Ebene eines stadtteilübergreifenden teilstädtischen Bereichs wirkt, die Zentren des Typs III eine Grundversorgungsfunktion auf Ebene einzelner Stadtgebiete erfüllen und die Zentren der Stufe IV der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils dienen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

#### **Zentrentyp I – Geschäftszentrum in der Rheiner Innenstadt**

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Rheines. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

### **Zentrentyp II – Stadtteilzentrum Mesum**

Der Innenstadt nachgeordnet ist das Stadtteilzentrum Mesum. Im Vergleich zur Innenstadt verfügt dieses über eine geringere Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz (mit jedoch mehr als 5.000 m<sup>2</sup>). Gegenüber den Grundversorgungszentren (Zentrentyp III) weist es jedoch ein breiteres Angebotsspektrum und ein größeres Einzugsgebiet (mit rund 15.000 Einwohnern) auf. Dieser Zentrentyp erfüllt somit auch über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation,
- umfassendere Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

### **Zentrentyp III – Grundversorgungszentren**

Der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Mesum nachgeordnet sind die Grundversorgungszentren des Typs III. Im Gegensatz zum Zentrentyp I und II haben diese eine geringere Bedeutung und einen kleineren Einzugsbereich von bis zu rund 10.000 Einwohnern. Angebotsart und -umfang (mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind geringer. Die Zentren dieses Typs erfüllen i. d. R. keine gesamtstädtische Funktion, dennoch verfügen sie über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche. Sie kennzeichnen sich in der Regel vor allem durch folgende Merkmale:

- Breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und –discounter vorhanden),
- Ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – jedoch meist ohne Wettbewerbssituation,
- einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z. B. Reisebüros, Gastronomie etc.) vorhanden.

In diesen Zentren werden solche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Stadtteil dienen. Der Schwer-

punkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Lebensmittelangebot.

### Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren

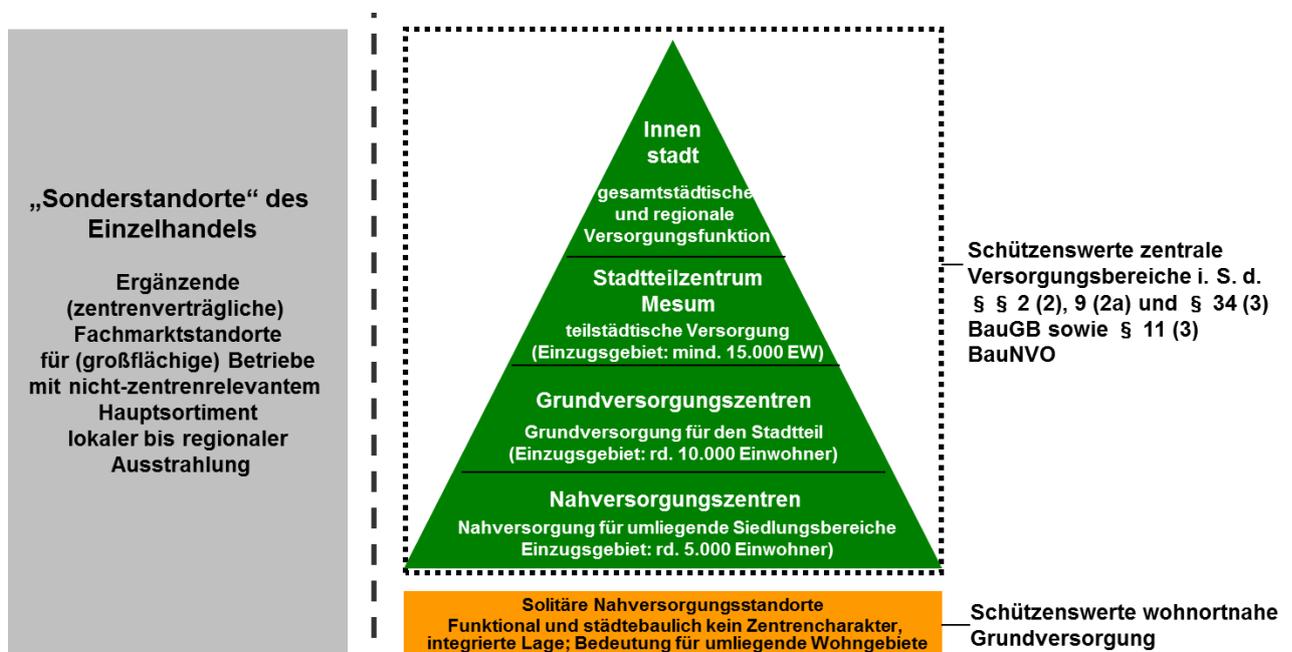
Zentren des Typs IV weisen gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel (rd. 1.000 – 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Dienstleistungen auf. Allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Ortsteils und einem Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern. Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen.

Zentren vom Typ IV sollten demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Rheine nachfolgende Standortstruktur:

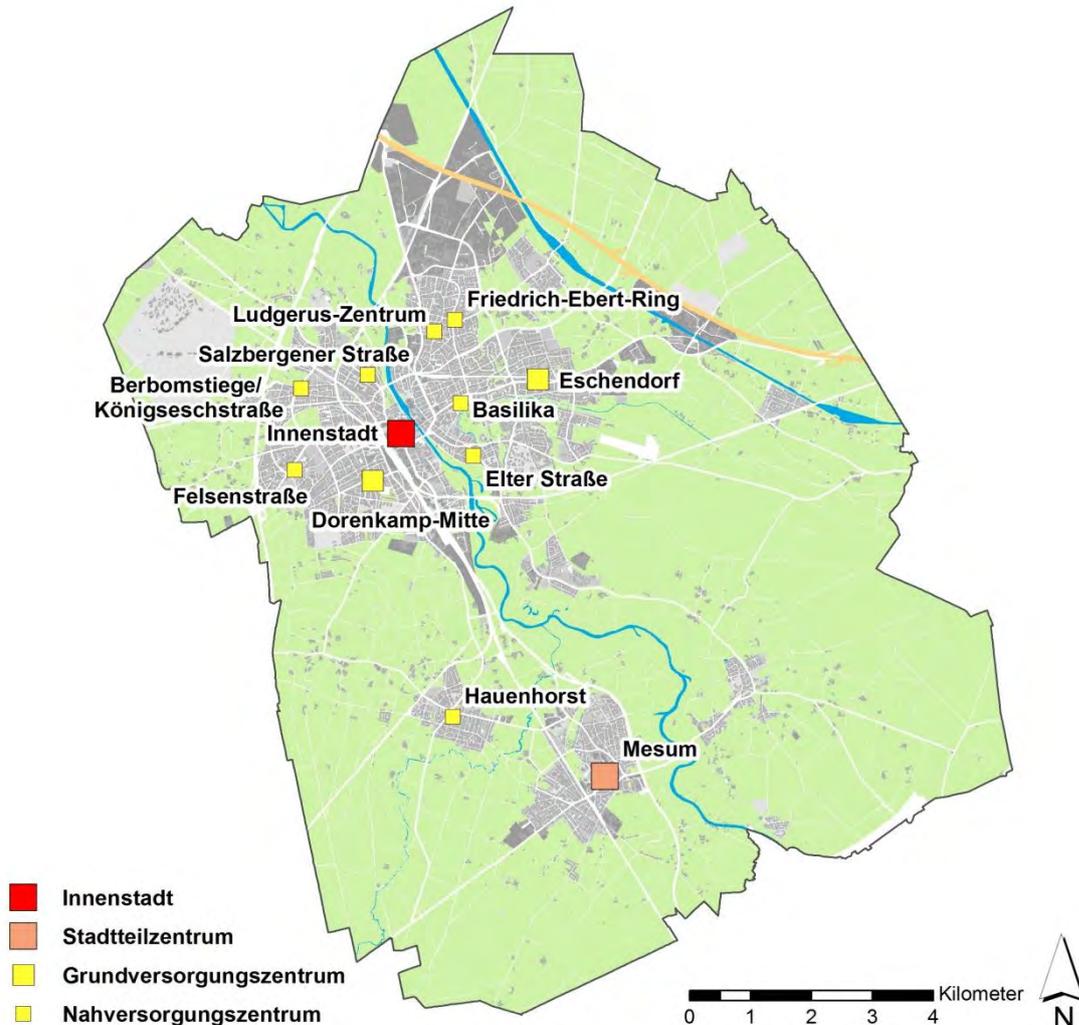
Abbildung 23: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Rheine



Eigene Darstellung

Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelsstandorte in Rheine andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche unter anderem i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO vorgeschlagen:

### Karte 28: Perspektivische Zentrenstruktur in der Stadt Rheine



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte

Neben den Zentren sind solitäre integrierte Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte für Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung als Bestandteile des zukünftigen Standortmodells herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Standorttypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Rheine. Gleichwohl können sie nicht als schützenswerte Bereiche i. S. v.

§ 2 (2) bzw. 9 (2a) oder § 34 (3) BauGB eingestuft werden. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten für überörtlich bedeutsame Einzelbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch die solitären integrierten Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Rheine.

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Rheine nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären integrierten Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Rheine gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z. B. i. S. v. § 11 (3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Masterplans Einzelhandel, werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

## 7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Rheine

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Rheine ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kap. 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

### 7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die unterschiedlichen Zentren in Rheine stellen ein komplexes Geflecht dar. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z. B. im Hinblick auf §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>18</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer

<sup>18</sup> vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>19</sup>

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>20</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzun-

---

<sup>19</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>20</sup> vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

gen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien:**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z. B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Einzelne zentrale Versorgungsbereiche umfassen im Bedarfsfall ggf. so genannte Potenzialflächen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte andererseits und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhan-

delsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Rheiner Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine auf mikro-räumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“) gegangen werden soll.

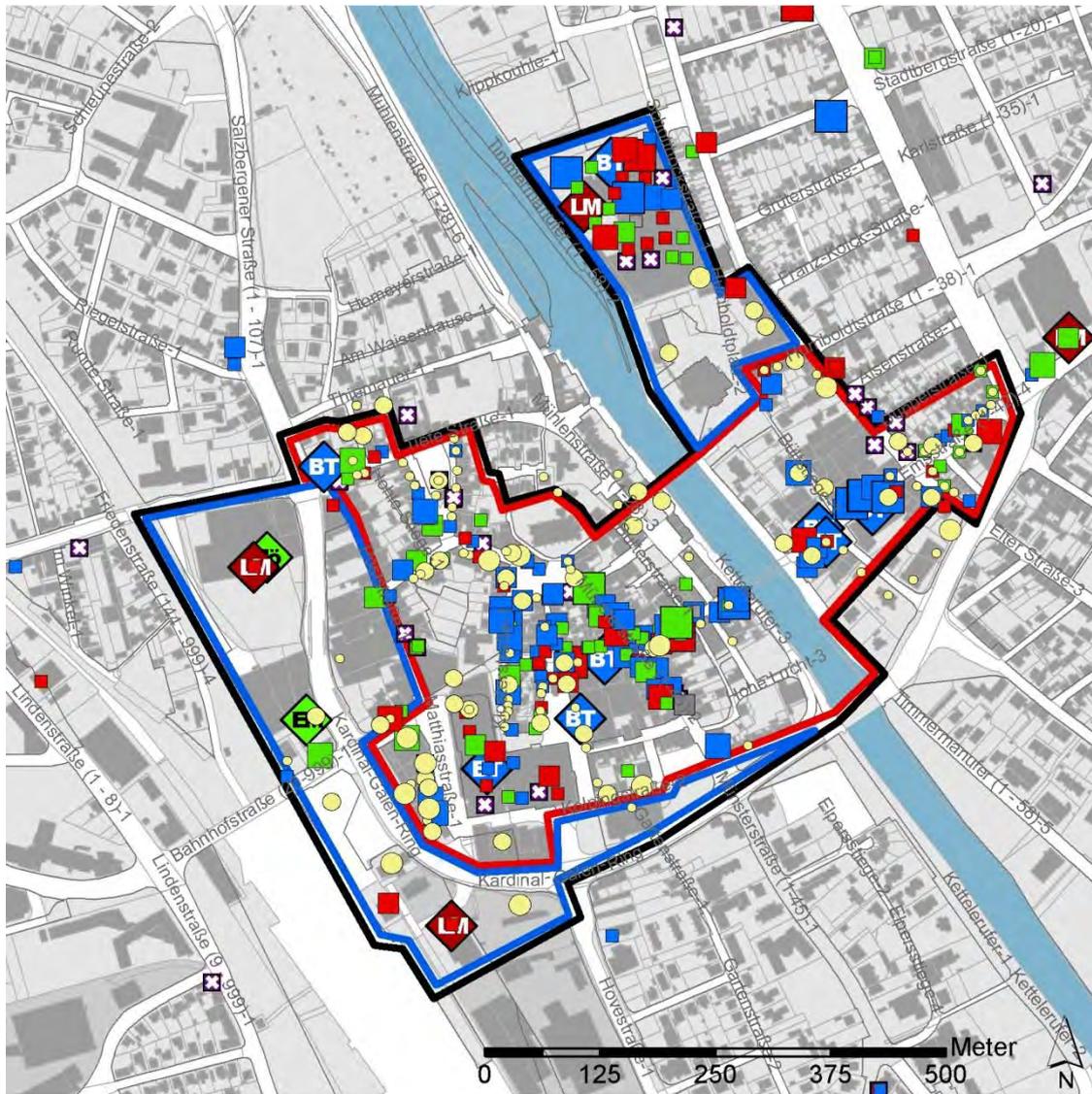
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- Dem Geschäftszentrum der Rheiner **Innenstadt** (Zentrentyp I),
- dem **Stadtteilzentrum** Mesum (Zentrentyp II),
- **Grundversorgungszentren** (Zentrentyp III) und
- **Nahversorgungszentren** (Zentrentyp IV).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

### 7.1.1 Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt

Karte 29: Rheiner Innenstadt



### Lage und Struktur:

- Lage im gleichnamigen Stadtbezirk in der Mitte des Rheiner Kernorts beiderseits der Ems zwischen Bahnhof im Westen und Bereich um die Bültstiege im Osten.
- Klare Gliederung in **Hauptgeschäftsbereich** (Schwerpunkt kleinteiliger Einzelhandel mit ergänzenden großflächigen Magnetbetrieben) und **innerstädtischen Ergänzungsbereich** (überwiegend großformatige innerstädtische Nutzungen wie Fachmarktangebote um den Bahnhof, Stadthalle und Ems-Einkaufszentrum am östlichen Emsufer sowie vereinzelte kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in den Randbereichen des Geschäftszentrums). Beide Teilbereiche bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.
- Kompakte und stabile Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs; Hauptlage in der Emsstraße mit Abzweigungen und Vernetzungen in die querenden Münsterstraße, Klosterstraße und Herrenschreiberstraße bis zum Bereich Marktplatz / Marktstraße / Auf dem Thie.

Der statistische Bezirk Innenstadt wird aus städtebaulicher Sicht vor allem durch den Verlauf der Ringstraße definiert und durch klar ablesbare Eingangsbereiche markiert. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt vor allem auch die Bereiche westlich des Kardinal-Galen-Rings um den Rheiner Bahnhof.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist insbesondere im **Hauptgeschäftsbereich** die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen. Alle größeren Magnetbetriebe (z. B. Textilkaufhäuser) liegen innerhalb dieses klar ablesbaren Bereichs entlang der Kernachse Emsstraße, der sich aus dem städtebaulich Gefüge von Straßen, Plätzen und Gassen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußgängerzone und den unmittelbar angrenzenden Bereichen ergibt. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von durchweg (überwiegend deutlich) über 75 % sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht zeichnet sich dieser Bereich als Hauptgeschäftszentrum aus. Sowohl von der baulichen Dichte, der Geschosshöhe der Randbebauung sowie der anspruchsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes grenzt sich der Hauptgeschäftsbereich deutlich von den übrigen Innenstadtbereichen ab. Randbereiche des Hauptgeschäftsbereichs bilden westlich der Ems die Bebauung am Ring bzw. in der Poststraße sowie der Altstadtbereich um Marktplatz / Marktstraße / Auf dem Thie mit dem dortigen Schwerpunkt an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten. Östlich der Ems sind dies die von der Kernachse Emsstraße abzweigenden Bereiche um die Bültstiege und Hemelter Straße. Darüber hinaus ist der Bereich um die Matthiasstraße / Bahnhofstraße funktional eng mit der Hauptgeschäftslage verknüpft. Erweiterungsoptionen der derzeitigen Hauptlage bestehen unmittelbar im Kern des Hauptgeschäftsbereichs, östlich der Emsstraße im Standortbereich „Im Coesfeld“ (vgl. dazu die Ausführungen im Kap. 4.3.1).

Der **innerstädtische Ergänzungsbereich** beinhaltet ebenfalls zahlreiche Nutzungen von überörtlicher Bedeutung, wobei sich die Einzelhandelsnutzungen jedoch deutlich von den Strukturen innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs abheben. Hier sind westlich des Kardinal-Galen-Rings um den Bahnhof vor allem großformatige Nutzungen (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte) verortet. Eine Zäsur zwischen Hauptgeschäftsbereich und Ergänzungsbereich ist durch die Ringstraße gegeben. Aber auch zwischen Ring und Poststraße dominiert großformatige Bebauung, wobei die Einzelhandelsanteile hier zu Gunsten von ergänzenden innerstädtischen Nutzungen

(Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen) geringer ausfallen. Östlich der Ems bilden die Stadthalle und das Ems-Einkaufszentrum wichtige ergänzende Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung. Auch das Emsufer ist aufgrund des Entwicklungspotenzials für gastronomische oder kulturelle Nutzungen im Kontext der Geschäftslagen mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden.

Im übrigen Innenstadtbereich ist Wohnen die dominierende Nutzung, die nur vereinzelt mit kleinteiligen Ladenlokalen durchmischt ist.

Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und speziell des „Hauptgeschäftsbereichs“ ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieser Standorte nach sich ziehen. Dabei ist stets „von Innen nach Außen“ zu argumentieren, d. h. es ist zu hinterfragen, ob ein funktionaler Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (und nicht den äußeren Randbereichen) vorhanden bzw. herzustellen ist.

#### **Nutzungsprofil:**

- Mit rund 65.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 230 Betrieben bedeutendster Rheiner Einzelhandelsstandort. Positiv zu wertende Konzentration von mehr als einem Drittel aller Rheiner Betriebe und Verkaufsflächen auf den Innenstadtbereich.
- Umfangreiches Angebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Elektronik / Multimedia.
- Kaufhäuser und Fachmärkte als großflächige Magnetbetriebe, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden. Im Schnitt gute Angebotsmischung und -struktur.

#### **Erreichbarkeit:**

- Großräumig erreichbar über A 30 und B 70, B 475 und 481.
- Stellplatzangebot durch Parkplätze und -häuser in den Randlagen der Innenstadt vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch Rheiner Bahnhof; Schnittpunkt aller Buslinien.
- Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Bereichen.

#### **Aufenthaltsqualität:**

- Weitgehend ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Wechsel aus großzügigen Straßen, Plätzen und engen Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der attraktiven, z. T. historischen Bebauungsstruktur für ein belebtes Ambiente mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Ergänzungsbereiche westlich des Kardinal-Galen-Rings sowie des Ems-Einkaufszentrums geprägt durch einfache großformatige Bebauung und verkehrliche Frequentierung der angrenzenden Ringstraße. Entsprechend geringere Aufenthaltsqualitäten.

### **Versorgungsfunktion:**

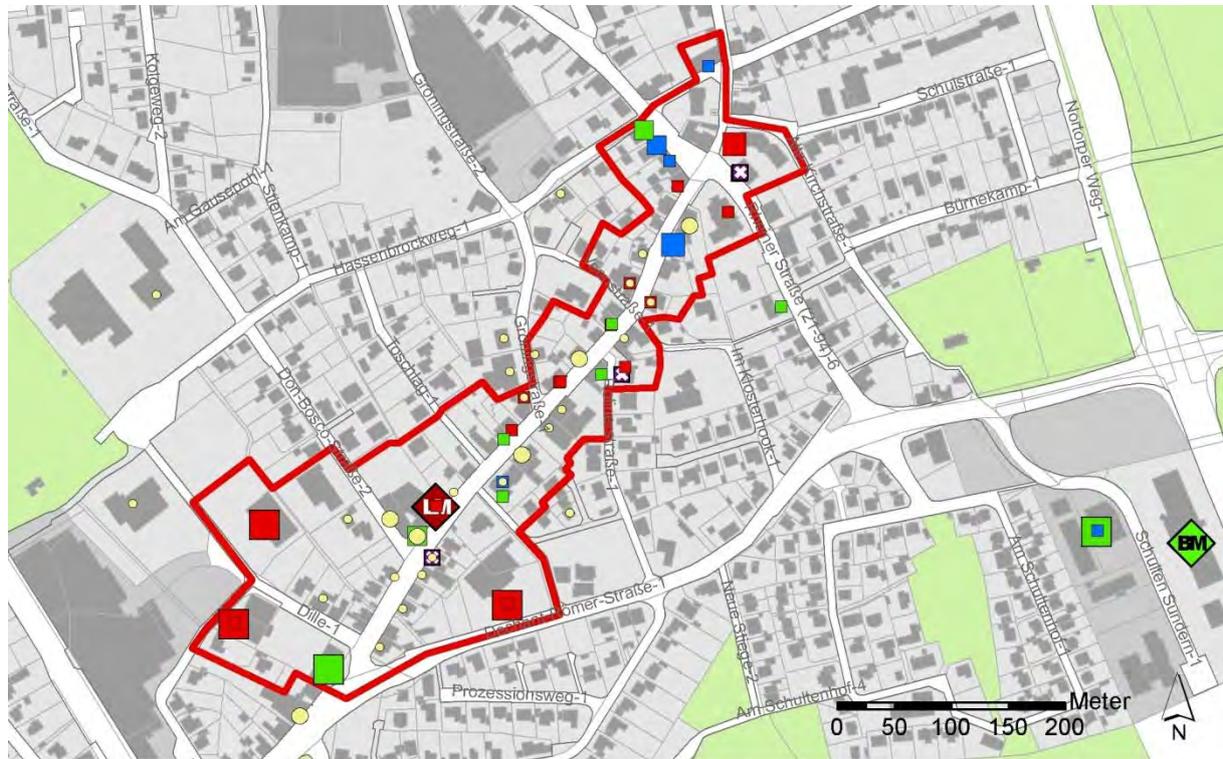
- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Rheine; aus siedlungs-räumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie des mittelzentralen Verflechtungsbe-reichs der Umlandregion
- Geschäftszentrum innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Innenstadt her-ausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbani-tät bzw. Attraktivität des Rheiner Zentrums sorgt.

### **Entwicklungsziele:**

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität in der Innenstadt mit Fokus auf dem Hauptgeschäftsbereich.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbe-sondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Papier / Schreibwaren / Bücher, Spielwaren / Hobbyartikel, Sportartikel und –bekleidung). Auch in Branchen mit gu-ten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen sind qualitative und räumliche Verbes-serungen möglich.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbs-standorten in der Region durch Weiterentwicklung des Angebots in zentrenprägenden Leit-branchen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter des standardisierten bis höherwertigen Sortiments sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bietet die Integration eines angemessen dimensionierten Einkaufszentrums als attraktivem Frequenz-bringer und Handelsmagneten innerhalb der zentralen Lage des Hauptgeschäftsbereichs am Standort „Im Coesfeld“ eine sehr gute Entwicklungsoption.
- Revitalisierung der derzeit leer stehenden Immobilie des ehem. Hertie-Warenhauses durch eine adäquate Nachnutzung (frequenzerzeugender Ankermieter), die den exponierten Standort Rathaus-Zentrum in seiner Funktion als „Tor zum Hauptgeschäftsbereich“ stabili-siert.
- Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt durch stärkere Einbezie-hung des Emsufers in die innerstädtischen Strukturen, insbesondere in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

## 7.1.2 Das Stadtteilzentrum Mesum

Karte 30: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Mesum“



**Großflächiger Einzelhandel**  
(ab 800 m<sup>2</sup>)



Nahrungs- und Genussmittel

**Sonstiger Einzelhandel**  
(bis 800 m<sup>2</sup>)

□ < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

□ 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

□ 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

□ 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der**  
**Bedarfsstufen**

■ kurzfristiger Bedarf

■ mittelfristiger Bedarf

■ langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienst-**  
**leistungsbetriebe**

● 1 Betrieb

● 2-4 Betriebe

⊗ Leerstand

■ Zentraler  
Versorgungsbereich

### Lage und Struktur:

- Lage im südlichen Stadtgebiet im Zentrum des Stadtteils Mesum.
- Bandförmige Struktur entlang der Alten Bahnhofstraße mit seitlichen Verzweigungen im Kreuzungsbereich zur Rheiner Straße im Norden sowie südlichen Abschnitt um die Einmündung in die Dechant-Römer-Straße.

Nach den Discountern Netto und Aldi im Bereich Dille, hat sich in der jüngeren Vergangenheit noch ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Dechant-Römer-Straße angesiedelt. Dieser Markt öffnet sich verkehrlich und städtebaulich vor allem zu dieser Verkehrsachse, während die Anbindung an die Hauptlage Alte Bahnhofstraße (über die Holländerstraße) aus baulicher bzw. gestalterischer Sicht als sehr schwach einzustufen ist. Gleichwohl grenzt das Grundstück dieses Anbieters unmittelbar an das Stadtteilzentrum, weshalb es – unter Berücksichtigung der faktischen Entwicklungen – mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen wurde.

### Nutzungsprofil:

- Mehr als 30 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende (überwiegend kleinteilige) Angebote aus den meisten Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe vorhanden.
- Überwiegend kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, größere Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe. Teilweise geringe Dichte im Geschäftsbesatz.

**Erreichbarkeit:**

- Großräumig über die B 481 sowie die L 578 mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbar.
- Anschluss an den ÖPNV durch städtische Busverbindungen sowie den Bahnhof Mesum.
- Fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils.

**Aufenthaltsqualität:**

- Größtenteils gepflegte Bebauungsstrukturen in gutem Erhaltungszustand.
- Abschnittsweise aufwändig sanierter, attraktiver öffentlicher Raum, im südlichen Abschnitt jedoch eher einfache Gestaltung in mittelmäßigem Erhaltungszustand.

**Versorgungsfunktion:**

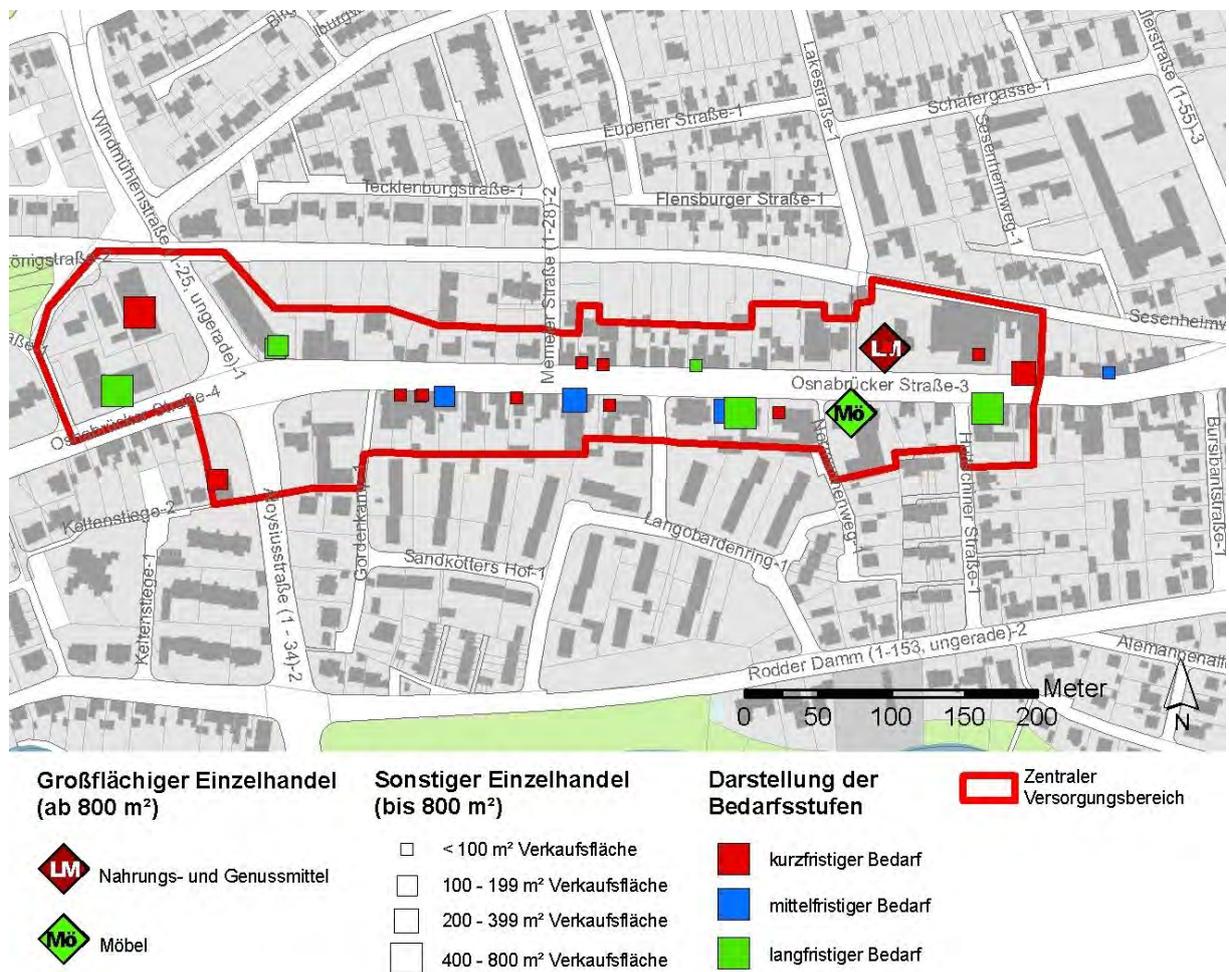
- Stadtteilweite Versorgungsfunktion für Mesum sowie darüber hinaus für die Bevölkerung der südlichen Stadtteile (Elte, Hauenhorst, Catenhorn), d. h. insgesamt rund 15.000 Einwohner.
- Schwerpunkt Grundversorgung mit ergänzenden mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

**Entwicklungsziele:**

- Sicherung und Arrondierung der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Stadtteilzentrums mit einem möglichst dichten, attraktiven Geschäftsbesatz zwischen dem nördlichen und südlichen Polbereich.
- keine weitere räumliche Ausdehnung des weitläufigen Zentrums, Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen.
- Sicherung der frequenzerzeugenden Magnetbetriebe.

## 7.1.3 Das Grundversorgungszentrum Eschendorf

Karte 31: Grundversorgungszentrum Eschendorf



### Struktur:

- Rund 25 Einzelhandelsbetriebe mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entlang der Osnabrücker Straße zwischen Kreuzungsbereich Windmühlenstraße und Hultschiner Straße im Stadtteil Eschendorf im Osten der Rheiner Kernstadt.
- Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe; mit Ausnahme eines Möbel / Wohneinrichtungsanbieters überwiegend kleinteilige, ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besitz in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.
- Versorgungsfunktion für die Stadtteile Eschendorf-Nord und -Süd sowie teilweise die angrenzenden Gebiete (rd. 12.000 Einwohner). Perspektivisch wichtigstes Versorgungszentrum im östlichen Stadtgebiet.

### Entwicklungsziele:

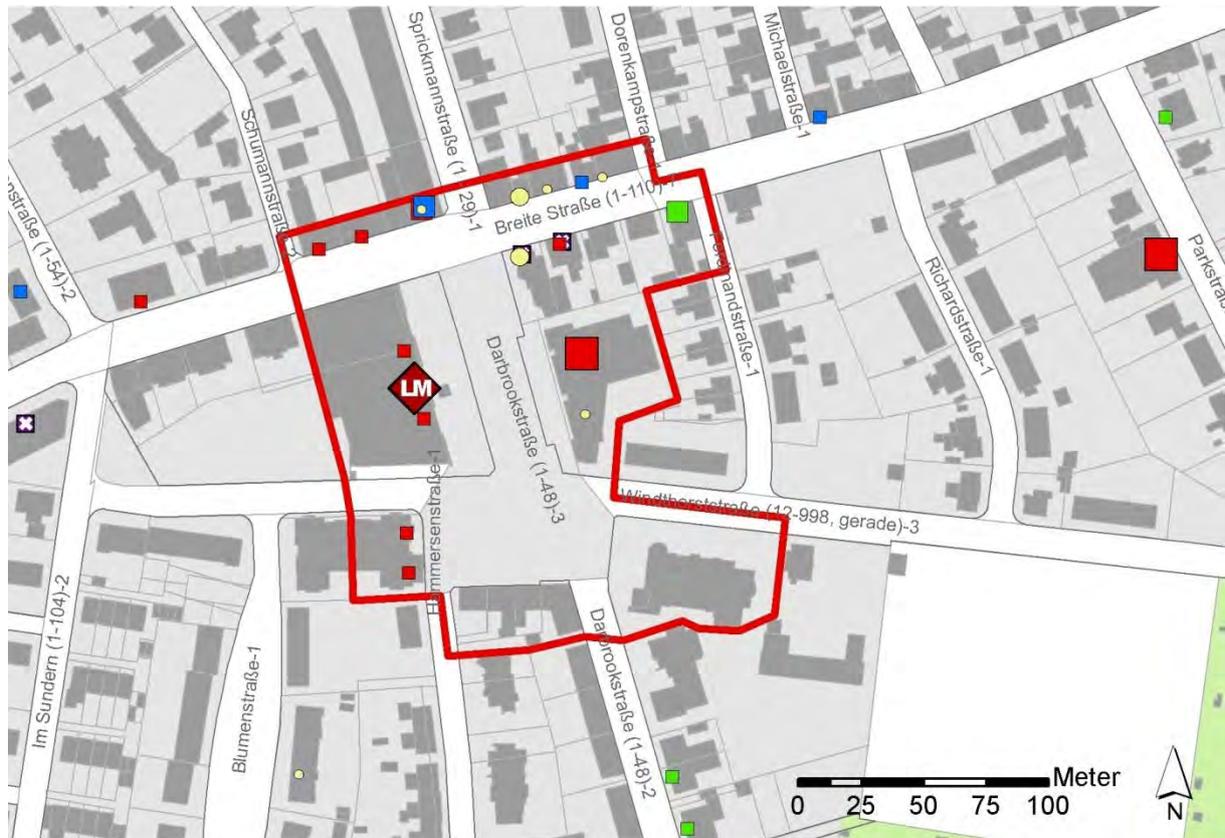
Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 wird das Grundversorgungszentrum Eschendorf als perspektivisch bedeutendstes Versorgungszentrum innerhalb der Siedlungsbereiche der östlichen Rheiner Kernstadt (mit einem unmittelbaren Versorgungsbereich von mehr als

10.000 Einwohnern) gesehen. Für das Grundversorgungszentrum Eschendorf sind zukünftig möglichst ein entsprechend umfassendes Angebotsspektrum an nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie ein ergänzendes Grundversorgungsangebot anzustreben. Eine wichtige Rolle spielt die Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelbetriebe sowie eine Angebotsarrondierung und qualitative Optimierung des Angebots durch kleinteilige Angebote.

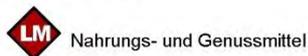
Die räumliche Abgrenzung wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung des Einzelhandelsbestands in diesem Stadtbereich in den letzten Jahren nach Westen bis in den Kreuzungsbereich zur Windmühlenstraße (u. a. Aldi, Dänisches Bettenlager, Gesundheitszentrum Eschendorf) ausgedehnt, während ein Abschnitt im Osten bis zum Kreuzungsbereich Siedlerstraße aus Einzelhandelsicht faktisch ohne nennenswerte Bedeutung ist. Aufgrund der bandförmig ausgedehnten Struktur ist eine darüber hinaus reichende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht anzustreben.

## 7.1.4 Das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte

Karte 32: Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte



### Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)



Nahrungs- und Genussmittel

### Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### Darstellung der Bedarfsstufen

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

### Anzahl der Dienst- leistungsbetriebe

- 1 Betrieb
- 2-4 Betriebe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich

### Struktur:

- Derzeit 14 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Darbrookstraße im Stadtteil Dorenkamp.
- Lebensmittelvollsortimenter und -discounter als Magnetbetriebe; kleinteilige, ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
- Aufwändig neu gestalteter Platzbereich in kompaktem, modern aufgestelltem Zentrum.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die Stadtteile Dorenkamp-Nord und -Süd sowie Teile Dutums (d. h. mehr als 10.000 Einwohner). Wichtigstes Versorgungszentrum im westlichen Stadtgebiet der Kernstadt.

### Entwicklungsziele:

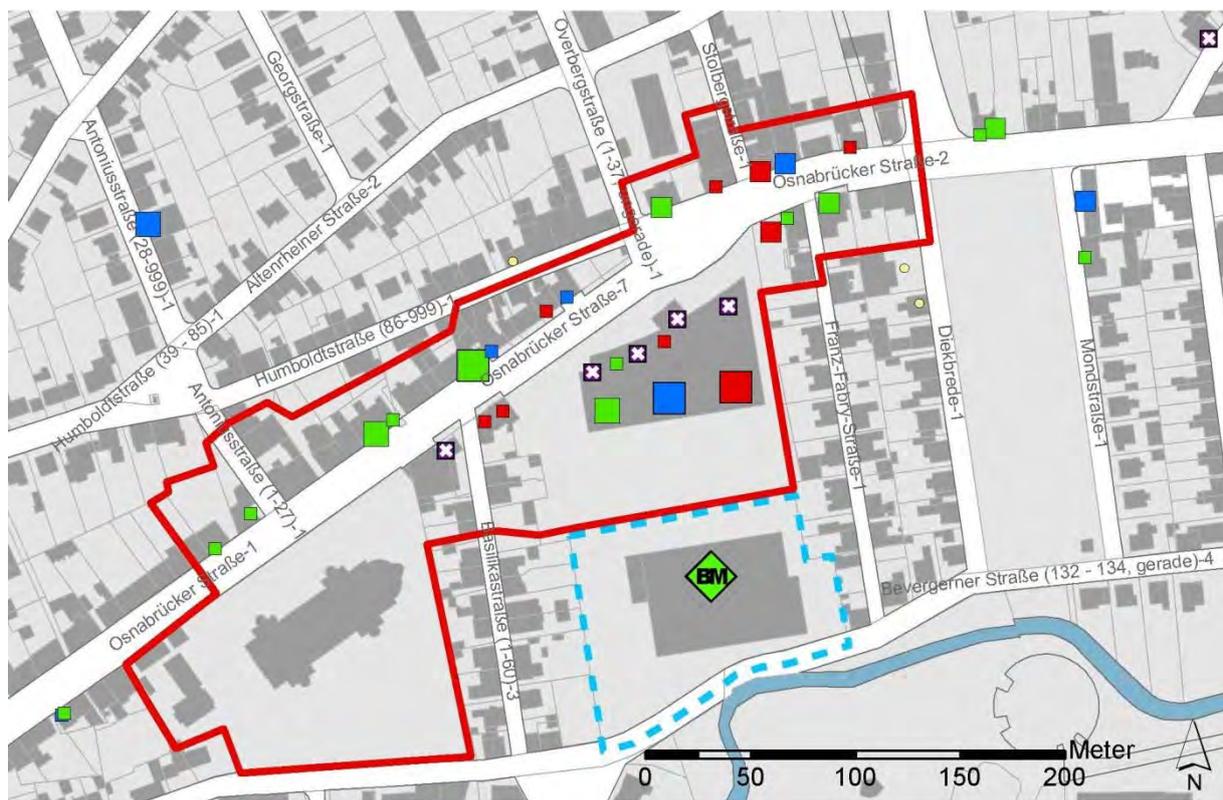
Das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte bildet das perspektivisch bedeutendste Versorgungszentrum innerhalb der Siedlungsbereiche der westlichen Rheiner Kernstadt (mit einem unmittelbaren Versorgungsbereich von mehr als 10.000 Einwohnern). Zukünftig sollen ein möglichst umfassendes Angebotspektrum an nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie ein ergänzendes Grundversorgungsangebot vorgehalten werden.

Durch die jüngeren Angebotsausweitungen und die Modernisierung des öffentlichen Raumes ist das Zentrum Dorenkamp-Mitte grundsätzlich gut aufgestellt. Angebotsarrondierungen und qualitative Optimierungen des Angebots in kleinerem Maßstab sind möglich und sinnvoll.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Zentrenkonzept 2005 konnte weitgehend bestätigt werden und wurde auf den südlich angrenzenden Platzbereich zwischen Einmündung Hammersenstraße und Kirche und dort ansässigen Ladenlokale erweitert.

### 7.1.5 Das Nahversorgungszentrum Basilika

Karte 33: Nahversorgungszentrum „Basilika“



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**



Baumarktsortimente

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 200 - 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 1 Betrieb
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich
- Perspektivischer Erweiterungsbereich

**Struktur:**

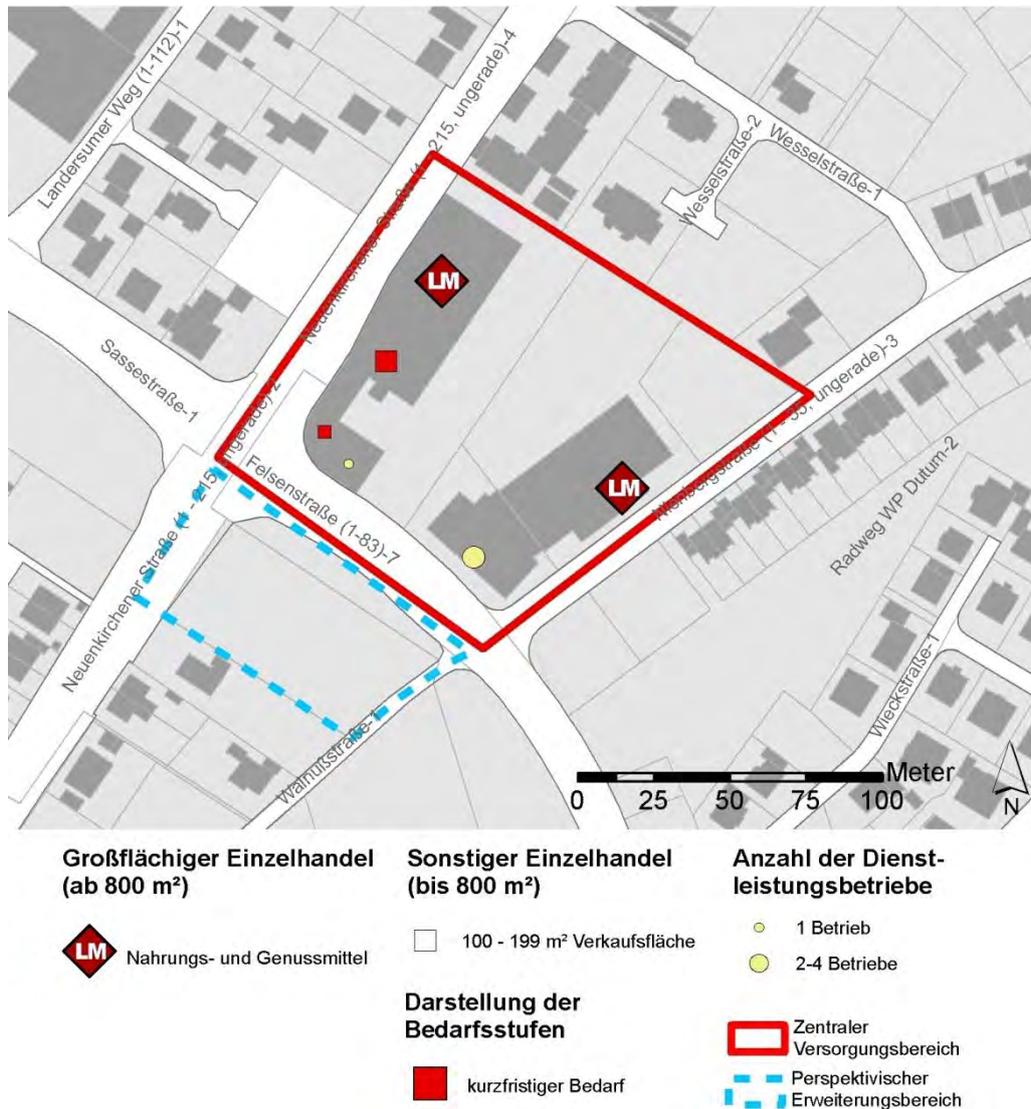
- Mehr als 20 Einzelhandelsbetriebe auf rund 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innenstadtnah an der Osnabrücker Straße östlich der Basilika.
- Überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, z. T. spezialisierte Angebote.
- kleiner Lebensmitteldiscounter als einziger Nahversorger.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Stadtberg sowie Teile von Südesch und Eschendorf-Nord (rd. 4.000 – 6.000 Einwohner). Das Nahversorgungszentrum Basilika konnte die ihm zugeordneten Grundversorgungsfunktionen für die östlichen Siedlungsbereiche in den vergangenen Jahren nicht erfüllen. Mit der Betriebsaufgabe des kleinen Aldi-Marktes ist das Nahversorgungsangebot sogar rückläufig. Das „Basilika-Zentrum“ weist zudem eine ausgeprägte Leerstandsproblematik auf. Aktuell ist das Zentrum somit hinsichtlich seiner tatsächlichen und perspektivisch erreichbaren Funktion – abweichend vom Zentren- und Einzelhandelskonzept 2005 – als Nahversorgungszentrum einzustufen.

**Entwicklungsziele:**

Zukünftig sollen nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gesichert und ausgebaut werden. Angebotsarrondierungen und qualitative Optimierungen des Angebots in kleinerem Maßstab sind möglich und sinnvoll. Der Fokus soll dabei an der Osnabrücker Straße liegen. Daher ist der Bereich des heutigen Toom-Marktes zunächst bewusst nicht zum zentralen Versorgungsbereich hinzu gezählt worden, um eine Verschiebung des Angebotes in die „zweite Reihe“ sowie die überdimensionierte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente als Wettbewerbsstandort zur Innenstadt zu vermeiden und die in Teilen schwache Lage an der Osnabrücker Straße zu stärken. Im Falle einer Verlagerung oder Betriebsaufgabe des Toom-Marktes würde jedoch ein nennenswertes räumliches Entwicklungspotenzial für potenzielle großflächige Angebotsausweitungen im unmittelbaren Kontext des Zentrums Basilika entstehen. Die Einbeziehung dieser Fläche als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs kann dann ggf. sinnvoll sein, sofern sich dadurch die Möglichkeit für eine sinnvolle strukturelle Ergänzung des Zentrums bietet, die sich in den dichten Bebauungsstrukturen an der Osnabrücker Straße nicht umsetzen lässt. Potenzielle Neuansiedlungen an diesem Standort sind jedoch hinsichtlich ihrer Synergien für die bestehenden Einzelhandelslagen des Zentrums zu prüfen und müssen nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion des Zentrums entsprechen.

## 7.1.6 Das Nahversorgungszentrum Felsenstraße

Karte 34: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“



### Struktur:

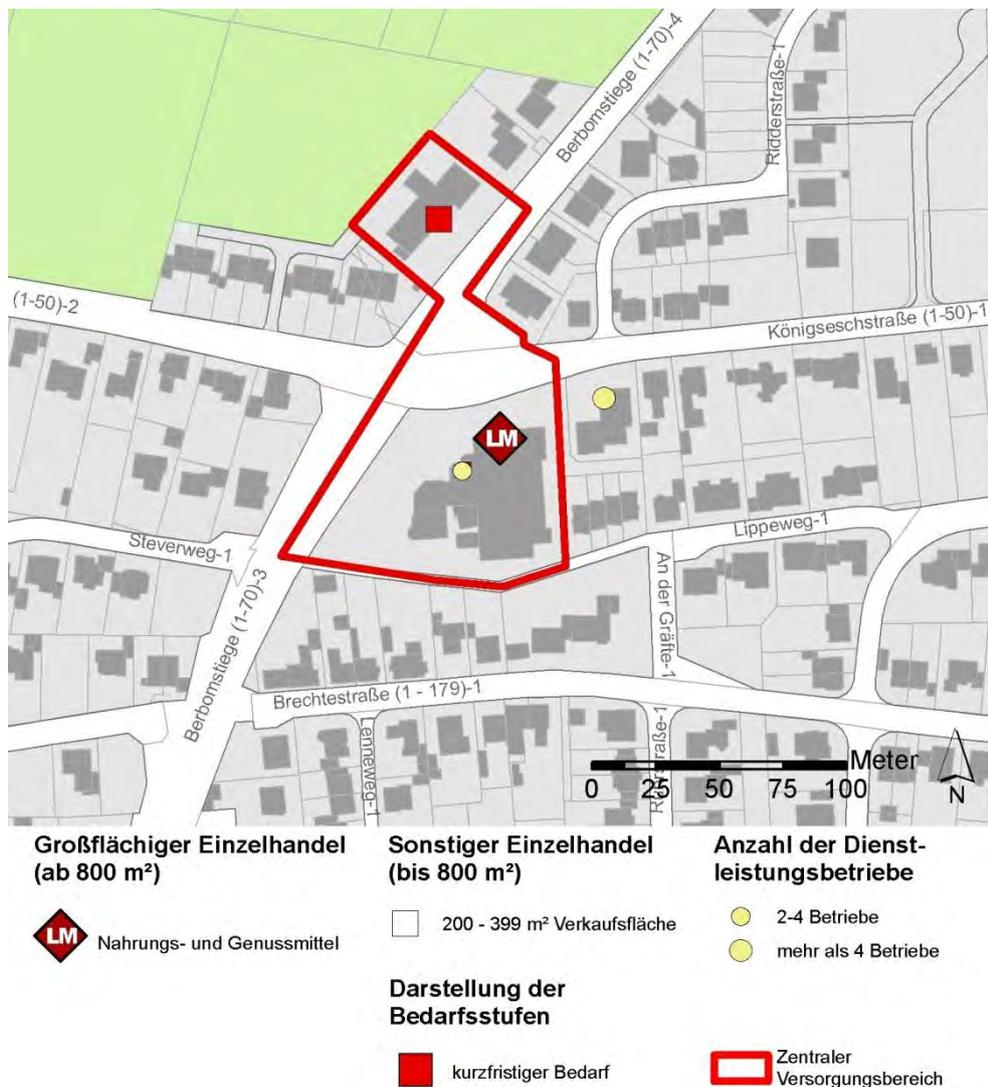
- Fünf Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße / Felsenstraße im Westen der Kernstadt.
- Standortverbund aus Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sowie wenigen kleinteiligen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.
- Kompakter zukunftsfähiger Standort mit modernen Nahversorgungsbetrieben.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp (rd. 5.000 – 8.000 Einwohner).
- Abgrenzung bleibt im Vergleich zu Einzelhandels- und Zentrenkonzept unverändert.

**Entwicklungsziele:**

Das Zentrum ist in seiner heutigen Form modern und zukunftsfähig aufgestellt. Neben den wichtigen Magnetbetrieben wären aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarkts oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Durch die überwiegend introvertierte Lage des Einzelhandelskomplexes und die verkehrliche Frequentierung der Neuenkirchener Straße sind Synergien zu möglichen Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld nur eingeschränkt zu erwarten. Eine räumliche Erweiterung ist aus diesen Gründen im Bedarfsfall am ehesten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Felsenstraße, südwestlich des derzeitigen Zentrums möglich. Neuansiedlungen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang an der Versorgungsfunktion des Zentrums orientieren.

**7.1.7 Das Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße**

**Karte 35: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße“)**



**Struktur:**

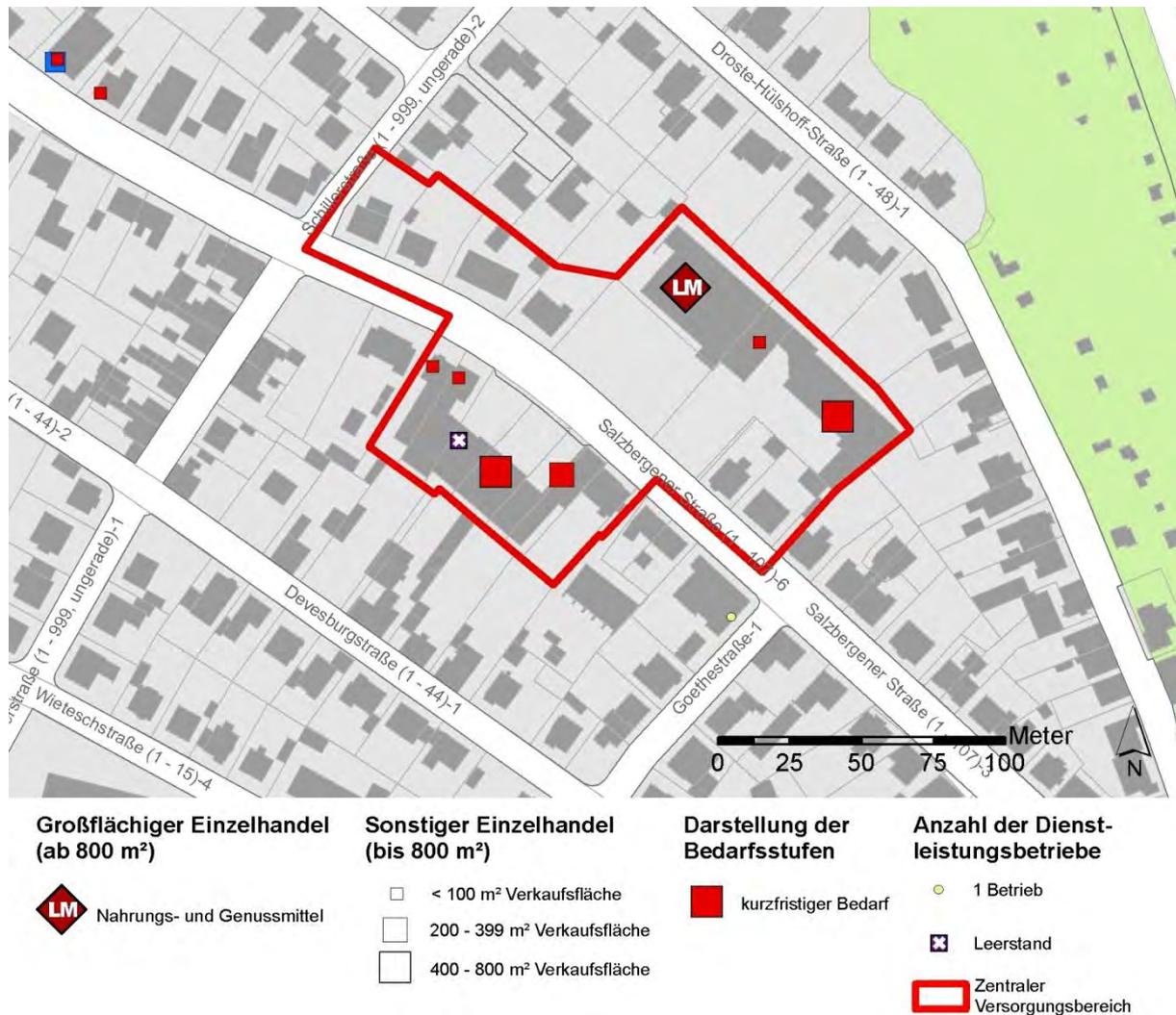
- Vier Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Berbm-  
stiege / Königseschstraße im Stadtteil Schleupe im westlichen Stadtgebiet.
- Kompakter Einzelhandelskomplex mit Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb, weni-  
ge kleinteilige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote; Getränkemarkt im  
Kreuzungsbereich diagonal gegenüber.
- Durch Betriebserweiterung des Supermarkts derzeit zukunftsfähiger Magnetbetrieb in an-  
gemessener Dimensionierung.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile  
Schleupe sowie teilweise Wadelheim und Bentlage (rd. 5.500 Einwohner).
- Abgrenzung bleibt im Vergleich zu Einzelhandels- und Zentrenkonzept unverändert.

**Entwicklungsziele:**

Das Zentrum ist derzeit gut aufgestellt und entspricht in seiner Dimensionierung der Versor-  
gungsfunktion für sein Umfeld. Es ist eine Sicherung des Magnetbetriebes sowie eine kleinteilige  
Arrondierung des Nahversorgungsangebots anzustreben.

## 7.1.8 Das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße

Karte 36: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“



### Struktur:

- Sieben Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Salzbergener Straße im Stadtteil Wietesch.
- Kompakter Standort beiderseits der Salzbergener Straße mit Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb und ergänzenden Fachmarktangeboten sowie kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.
- Durch Verlagerung und Betriebserweiterung des Discounters derzeit zukunftsfähige Betriebsgröße des Ankerbetriebes.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Wietesch und Bentlage (rd. 4.500 Einwohner).
- Der in der Abgrenzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005 ausgewiesene Erweiterungsbereich nördlich der Salzbergener Straße zählt nun de facto zum zent-

ralen Versorgungsbereich. Zusätzlich wurden die dort westlich angrenzenden nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsangebote (u. a. Bankfilialen) mit einbezogen.

**Entwicklungsziele:**

Das Zentrum ist derzeit gut aufgestellt und entspricht in seiner Dimensionierung der Versorgungsfunktion für sein Umfeld. Es ist eine Sicherung des Magnetbetriebes sowie ggf. eine kleinteilige Arrondierung des Nahversorgungsangebots anzustreben. Auch qualitative und gestalterische Verbesserungen sind ggf. möglich und sinnvoll.

**7.1.9 Das Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum**

**Karte 37: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum „Ludgerus-Zentrum“**



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m²)**

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Möbel

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m²)**

-  < 100 m² Verkaufsfläche
-  200 - 399 m² Verkaufsfläche
-  400 - 800 m² Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

-  1 Betrieb
-  2-4 Betriebe
-  Zentraler Versorgungsbereich

**Struktur:**

- Agglomeration von 11 Einzelhandelsbetrieben mit rund 2.400 m² Verkaufsfläche im Bereich Staufenstrasse / Bonifatiusstrasse in Schotthock.

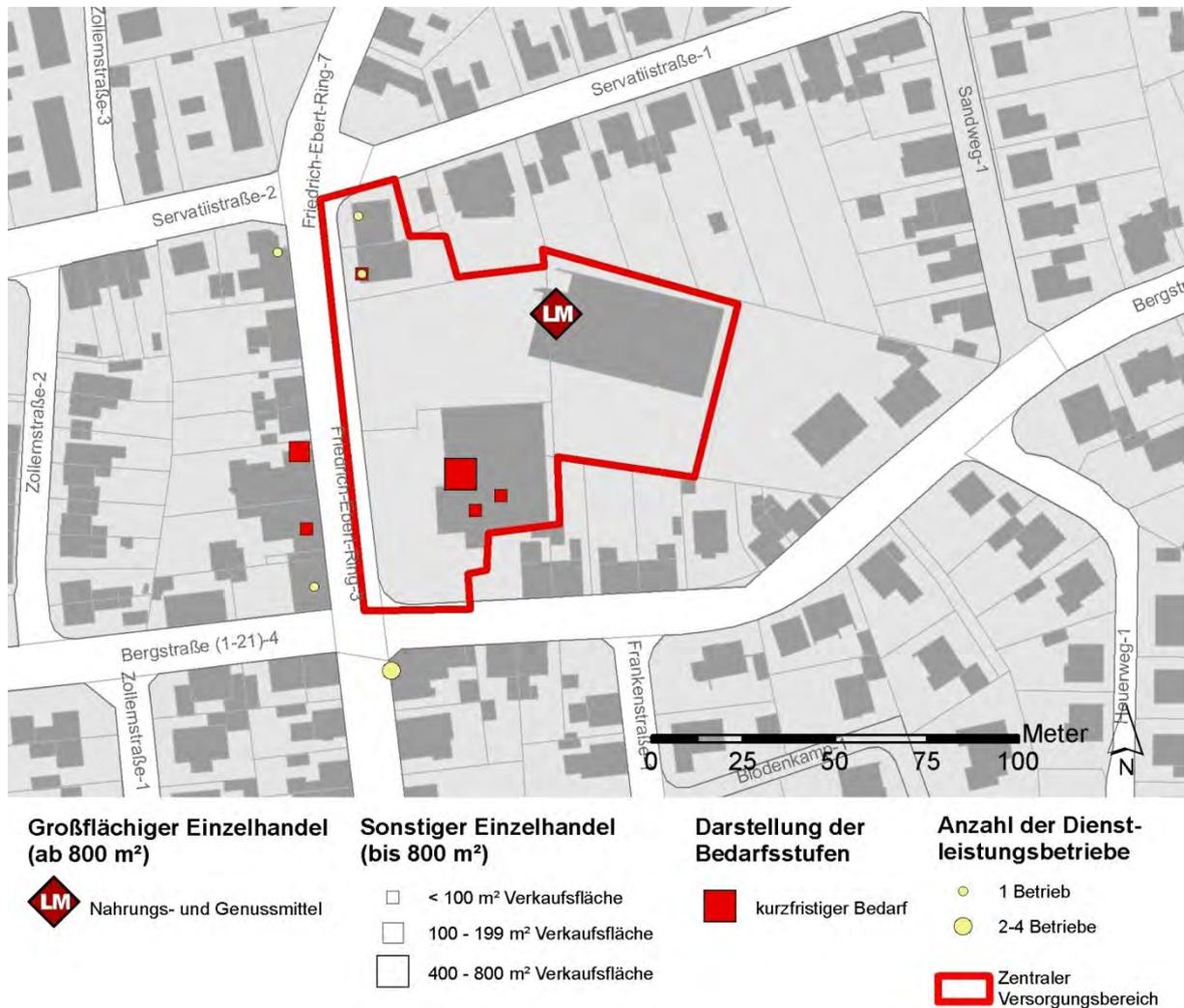
- Kleiner Lebensmittelvollsortimenter (K+K) als Magnetbetrieb; ergänzender kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Größerer Fachanbieter für Musikinstrumente / Musikalien an der Staufenstrasse.
- Versorgungsfunktion insbesondere für Bewohner der Stadtteile Schotthock und Altenrheine (rd. 10.000 Einwohner). Räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring (vgl. 7.1.10) sowie zum solitär gelegenen Edeka-Markt am Lingener Damm.
- Die Abgrenzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005 kann weitgehend bestätigt werden und wurde lediglich auf die kirchlichen Einrichtungen an der Bonifatiusstrasse sowie die angrenzenden aufgelockerten Einzelhandelslagen an der Staufenstrasse ausgeweitet.

**Entwicklungsziele:**

Das Zentrum wirkt in seiner heutigen funktionalen Struktur und städtebaulichen Form etwas überholt. Die Betriebsgrößen und verkehrliche Erschließung sowohl des Lebensmittelmarktes, als auch der Ladenlokale in der benachbarten Ladenzeile sind nicht mehr zeitgemäß. Durch die nahegelegenen Wettbewerbsstandorte besteht ein hoher Wettbewerbsdruck, so dass ein langfristiger Verbleib des Supermarkts als Frequenzbringer fraglich erscheint. In erster Linie ist diese Sicherung des Magnetbetriebes (beispielsweise durch eine Betriebserweiterung oder Ansiedlung attraktiver Ergänzungsangebote) für die Existenz des Zentrums von entscheidender Bedeutung. Auch qualitative und gestalterische Verbesserungen bzw. kleinteilige Angebotsarrondierungen sind möglich und sinnvoll.

## 7.1.10 Das Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring

Karte 38: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“



### Struktur:

- Fünf Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Friedrich-Ebert-Ring in Schotthock.
- Aldi-Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb; wenige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
- Versorgungsfunktion insbesondere für Bewohner der Stadtteile Schotthock und Altenrheine (rd. 10.000 Einwohner). Räumliche Nähe (und funktional sinnvolle Ergänzung) zum Nahversorgungszentrum Ludgerus-Zentrum (vgl. Kap. 7.1.9).
- Die Abgrenzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005 kann bestätigt werden.

**Entwicklungsziele:**

Die Zukunft dieses Zentrums hängt in erster Linie von dem Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb ab. Dieser ist hinsichtlich der Betriebsgröße und Stellplatzsituation derzeit zukunftsfähig aufgestellt. Das Ergänzungsangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten erscheint prinzipiell ausbaufähig, so dass kleinteilige Angebotsarrondierungen aus konzeptioneller Sicht durchaus möglich und sinnvoll sind.

**7.1.11 Das Nahversorgungszentrum Elter Straße****Karte 39: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Elter Straße“****Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

- < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 400 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 1 Betrieb
- 2-4 Betriebe
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich

**Struktur:**

- Vier Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Elter Straße im Stadtteil Südesch.
- Kompakter Standort an der Elter Straße mit einem kleinen Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb und wenigen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Ver-

gleichsweise wenig Stellplätze vorhanden.

- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Südesch sowie teilweise Gellendorf (weniger als 5.000 Einwohner).
- Die Abgrenzung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005 kann bestätigt werden.

**Entwicklungsziele:**

Das Zentrum ist nach modernen Maßstäben sowohl quantitativ als auch strukturell derzeit nicht zukunftsfähig aufgestellt. Der Lebensmittelmarkt weist eine vergleichsweise geringe Betriebsgröße auf und auch das Stellplatzangebot entspricht nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen. Für die Existenz des Zentrums ist eine Sicherung des Magnetbetriebes unabdingbar. Aufgrund fehlender räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten ist dies allenfalls durch eine Umstrukturierung im Bestand möglich. Mittel- bis langfristig scheint die Zukunftsfähigkeit dieses Zentrums ansonsten eher fraglich.

**7.1.12 Das Nahversorgungszentrum Hauenhorst**

**Karte 40: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hauenhorst“**



**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m²)**

- < 100 m² Verkaufsfläche
- 400 - 800 m² Verkaufsfläche

**Darstellung der Bedarfsstufen**

- kurzfristiger Bedarf

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

- 2-4 Betriebe
- ✕ Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich

**Struktur:**

- Fünf Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Mesumer Straße / Brochtruper Straße im Stadtteil Hauenhorst im südlichen Stadtgebiet.
- Kompakter Einzelhandelskomplex mit kleinem Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb, wenige kleinteilige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.
- Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Hauenhorst (weniger als 5.000 Einwohner).
- Die Abgrenzung bleibt im Vergleich zu Einzelhandels- und Zentrenkonzept unverändert.

**Entwicklungsziele:**

Der vorhandene Edeka-Markt agiert derzeit mit einer vergleichsweise kleinen Betriebsgröße. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung im Umfeld ist das Vorhandensein dieses Angebots jedoch ausgesprochen positiv zu werten. Eine Sicherung dieses Magnetbetriebes und Nahversorgers hat höchste Priorität, kleinteilige Arrondierungen des Nahversorgungsangebots sind wünschenswert und konzeptionell möglich.

## 7.2 Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

---

Außerhalb der Zentren können – neben solitären integrierten Nahversorgungseinrichtungen – einzelne Standorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als ergänzende **Sonderstandorte** dienen (vgl. Kap. 6.3). In den nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten konnten jedoch zunächst keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale bzw. allenfalls leichte Arrondierungsspielräume aufgezeigt werden. Zusätzliche Angebotsausweitungen würden somit in erster Linie zu Umverteilungen im Bestand und Verdrängungswettbewerb führen. Das bedeutet, dass in Rheine in erster Linie eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Sonderstandorte anzustreben ist und aktuell keine dringende Notwendigkeit für die planungsrechtliche Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen für solche Nutzungen notwendig ist. Eine Ausnahme könnte in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines modernen Baumarkts (beispielsweise durch eine mögliche Verlagerung des Toom-Marktes, der an seinem derzeitigen Standort im Nahversorgungszentrum Basilika hinsichtlich Flächengröße und –zuschnitt unter schwierigen Bedingungen agiert) darstellen. Bei eventuellen Neuansiedlungs- oder Verlagerungsabsichten sind ein potenzieller Neustandort und das entsprechende Vorhaben im Einzelfall hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel zu prüfen.

Sowohl für Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umstrukturierungen von solchen Betrieben gilt:

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** an solchen Standorten grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Die Sonderstandorte sind ausschließlich als Ergänzungsstandorte **für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt** zu betrachten.

- Konkrete (insbesondere großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen. Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer solchen Angebotsausweitung sind die Ansiedlungsregeln des Kapitels 9.1, insbesondere zur zentrenverträglichen Dimensionierung von Randsortimenten zu beachten. Grundsätzlich besteht momentan keine erkennbare Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Sonderstandorte.
- Vorhandene **Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment** außerhalb der Zentren genießen Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist jedoch (auch) zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- **Konzentrationen** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen die einzelnen Betriebe von Synergieeffekten untereinander profitieren können, sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um einzelne **Standorte** so zu **attraktivieren**.

### **7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung**

---

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Rheiner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Rheine und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

#### **Bestehende, integrierte Standorte zur Nahversorgung mit Lebensmitteln in Rheine**

Die meisten der Lebensmittelmärkte in Rheine sind als Frequenzbringer und Nahversorger in den zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1) ansässig. Daneben existieren in Rheine folgende ergänzende solitäre Lebensmittelanbieter als Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet (strukturprägende Betriebe ab 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):

- Supermarkt K+K, Breite Straße
- Supermarkt K+K, Parkstraße (Bestand ungewiss)
- Supermarkt K+K, Alter Lingener Damm
- Supermarkt Edeka, Lingener Damm
- Verbrauchermarkt K+K, Osnabrücker Straße (Bestand ungewiss)
- Verbrauchermarkt K+K, Sonnenstraße
- Supermarkt K+K, Rheiner Straße, Mesum

sowie ferner einzelne Lebensmittelspezialgeschäfte (u. a. internationale Lebensmittel).

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so (unter anderem) Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld. Solche städtebaulich integrierten Standorte erhalten einen rechtlichen Schutzstatus, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters -unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Rheines – bei einer Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Rheine. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzstatus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereichs in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Nicht aufgeführte Standorte, wie der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Bonifatiusstraße in Schotthock besitzen aufgrund ihrer Lage (städtebaulich teilintegriert bzw. nicht integriert) hingegen nur eine geringe bzw. keine Bedeutung als Nahversorgungsstandorte.

### **Sicherung und Entwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung in Rheine**

Grundsätzlich sind Angebotsausweitungen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine zu konzentrieren, die den bedeutendsten Beitrag zur dezentralen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Rheine leisten. Darüber hinaus kann eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der oben aufgeführten Nahversorgungsbetriebe, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, jedoch positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Auch Neuansiedlungen, die nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verortet sind, können möglicherweise mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, sofern sie tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Als wesentliche Bedingung muss jedoch gelten, dass von solchen Entwicklungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen.

Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einem 600 m Radius)
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken)
- Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische

Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die sog. „**35 %-Regel**“ (vgl. dazu Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 Nahversorgung Punkt 2.8<sup>21</sup> sowie Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9.1 dieser Untersuchung).

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentrenstruktur in Rheine lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

■ **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**

Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. vorstehende Ausführungen sowie Grundsatz 1 in Kapitel 9.1). Quantitative und strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Rheine jedoch vor allem in Siedlungsrandbereichen und kleineren Ortsteilen mit geringer Einwohnerzahl (u. a. Bentlage, Altenrheine, Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf, Elte, Catenhorn) ausgemacht werden. Diese Stadtteile / Siedlungsbereiche bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen. Moderne Lebensmittelmärkte brauchen im Minimum rund 5.000 Einwohner im Umfeld, um übliche Soll-Umsätze erzielen zu können. Bei weniger Einwohnern sind die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten. Eine zentrenverträgliche und flächendeckende Nahversorgung ist in kleineren Ortsteilen nur durch alternative kleinteilige Angebotsformen (z. B. Nachbarschaftsläden, Convenience-Stores, mobile Versorgung etc.) zu realisieren. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

**Exkurs: Einordnung von Planvorhaben anhand der „35 % - Regel“**

Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet<sup>22</sup>, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu **35 Prozent Kaufkraftabschöpfung** im Einzugsgebiet realisieren<sup>23</sup>, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsi-

<sup>21</sup> Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauN-VO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist die Nahversorgungsfunktion gegeben, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz der geplanten Lebensmittelmarktansiedlung 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. (entspricht einer ersten Einschätzung, ersetzt jedoch nicht eine landesplanerische und städtebauliche Einzelfallprüfung)

<sup>22</sup> Dieses kann abhängig von den siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen variieren. In der Regel kann der 600 m –Radius einer fußläufigen Erreichbarkeit (entspricht etwa 5 Minuten Fußweg) zu Grunde gelegt werden.

<sup>23</sup> vgl. u.a. zur Prüfungs- und Genehmigungspraxis für großflächige Einzelhandelsbetriebe Bezirksregierung Köln: Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. 11(3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“, November 2004.

tuation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in dem genannten Ausnahmefall noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz eines Planvorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereichs bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gebieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen.

### Anwendungsbeispiel (fiktiv):

#### Planvorhaben:

- **Lebensmitteldiscounter** mit **1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**, davon rd. 85 % (d. h. etwa 1.000 m<sup>2</sup>) im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- Bei einer zugrunde gelegten Flächenproduktivität von rund 5.400 Euro<sup>24</sup> je m<sup>2</sup> entspricht dies einem sortimentspezifischen **Soll-Umsatz** von rund **5,4 Mio. Euro**.

#### Mögliche Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet:

- Annahme: Anhand der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Marktsituation lässt sich ein zu versorgendes Gebiet mit rd. **4.000 Einwohnern** definieren, von dem aus der Vorhabenstandort fußläufig erreicht werden kann.
- Die **sortimentspezifische Kaufkraft** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt jährlich rund 2.000 Euro pro Kopf, d. h. rund **8. Mio. Euro** im Versorgungsgebiet
- Durch einen Einzelanbieter sind – unter Berücksichtigung der marktüblichen Konkurrenzsituation – rund 35 % dieser Kaufkraft, d. h. rund 2,8 Mio. Euro abschöpfbar

#### Gegenüberstellung abschöpfbare Kaufkraft - Soll-Umsatz des Planvorhabens:

- Das Planvorhaben kann lediglich rund die Hälfte (2,8 Mio. Euro, rd. 52 %) des branchenüblichen Soll-Umsatzes (5,4 Mio. Euro) aus dem eigentlichen Versorgungsgebiet generieren und ist in erheblichem Maße auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Siedlungsgebieten angewiesen.
- Die daraus resultierenden Veränderungen der Kaufkraftströme können möglicherweise den Aufbau bzw. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in diesen Wohnsiedlungsgebieten gefährden.

<sup>24</sup> Derzeitige durchschnittliche Flächenproduktivität des Marktführers Lidl

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 -1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.500 – 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 6.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen<sup>25</sup>. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Rheines bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle fast ausnahmslos deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen.

Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen in Rheine geschlossen worden. Unter räumlichen Gesichtspunkten ist diesbezüglich eine stärkere räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots zu erwarten, denn eine Nachnutzung der frei werdenden Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren ist wenig wahrscheinlich. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Neuansiedlungen von Drogeriemärkten sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m<sup>2</sup> und den entsprechend großen Einzugsbereichen vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll.

Im Rahmen der Angebotsanalyse konnte vor allem für die südöstlich gelegenen Stadtteile Gellendorf, Eschendorf-Süd und Elte ein räumliches Versorgungsdefizit herausgestellt werden. Potenzielle Neuansiedlungen von solitären Lebensmittelanbietern dürften jedoch nach oben aufgeführten Kriterien eine Größenordnung von max. 400 – 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, was für moderne Lebensmittelmärkte nicht ausreicht.

Das derzeitige Nahversorgungszentrum „Elter Straße“ ist aus den vergleichsweise dichten Siedlungsbereichen des Stadtteils Südesch gut zu erreichen, agiert jedoch hinsichtlich der Betriebsgrößen und Stellplatzsituation unter schwierigen Wettbewerblichen Rahmenbedingungen. Aufgrund der fehlenden räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten ist der Fortbestand dieses Zentrums mittel- bis langfristig ungewiss. Eine perspektivische Option könnte im Falle eines weiteren Bedeutungsverlustes dieses Standorts daher die Neuausweisung (Verlagerung) des Nahversorgungszentrums mit Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtbezirks 07 darstellen. In diesem Fall sind alternative Standorte nach oben aufgeführten Kriterien zu bewerten, vorrangig ist hier eine zentrale Lage und gute (auch fußläufige) Erreichbarkeit für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung des Stadtbezirks. Dabei sollten auch perspektivische Wohnbauflächenentwicklungen in die Überlegungen einbezogen werden, um eine bestmögliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in diesem Stadtbereich zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird empfohlen zunächst auch die Perspektive perspektivische Entwicklung der Fläche der ehemaligen General-Wever-Kaserne zu klären, bevor eine abschließende Standortentscheidung über eine mögliche Verlagerung des Nahversorgungszentrums innerhalb des Stadtbezirks

---

<sup>25</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

getroffen werden kann. Auch die Bewertung einer potenziellen Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gartenstadt ist in diesen städtebaulichen Kontext der perspektivischen Siedlungsflächenentwicklung zu stellen.

■ **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

■ **Nahversorgungsangebot solitärer Einzelhandelsbetriebe ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

■ **Wochenmärkte unterstützen:**

Wochenmärkte haben in Rheine Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtteil-, Grund- und Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Der Masterplan Einzelhandel dient der Umsetzung dieses Ziels.

## 8 Fortschreibung der Rheiner Sortimentsliste

---

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Rheiner Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Rheine vorgenommen worden, so dass die Sortimentsliste diesbezüglich ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung darstellt.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Gewerbegebieten und – wo erforderlich – auch in Mischgebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>26</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweil bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Ent-

---

<sup>26</sup> vgl. dazu Urteile des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06) sowie des BVerwG vom 26.03.2009 (4 C 21.07)

wicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeine Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise der Verweis auf eine Auflistung zentrenrelevanter Sortimente in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch auf Listen anderer Kommunen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft<sup>27</sup>.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird<sup>28</sup>.

### Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente<sup>29</sup> zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).  
Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Rheine als Mittelzentrum in der Region kommt hier insbesondere auch den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt sowie ferner auch für das Stadtteilzentrum zu. In den Grund- und Nahversorgungszentren spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurzfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rheine neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit auch die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in den Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Un-

<sup>27</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile (u. a. 2004 und 2005) des OVG Münster.

<sup>28</sup> vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

<sup>29</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

ter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflege zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Rheine – für den innerstädtischen Einzelhandel eine untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

### Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>30</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht-integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrum bildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse

---

<sup>30</sup> vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

motiviert ist.

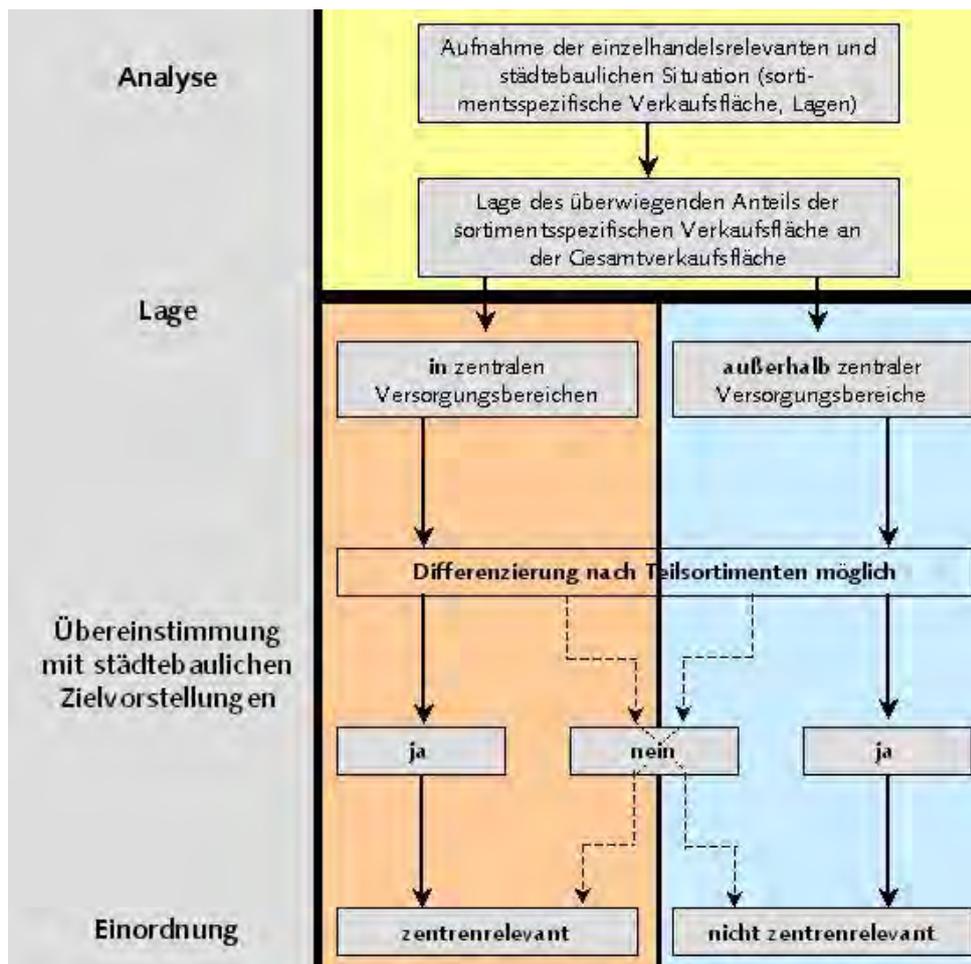
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Rheine selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Rheine.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen von Rheine verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Rheiner Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Rheiner Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

**Abbildung 24: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Quelle: Eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Rheine sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Rheine aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Rheine ergibt sich die im Folgenden dargestellte Rheinener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

**Tabelle 10: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Rheine**

<b>Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)</b>
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel Getränke
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
Zeitungen und Zeitschriften
<b>Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</b>
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schreibwaren / Papier / Büroartikel Bücher, Antiquariat
Bekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren / Modellbauartikel Baby- und Kleinkindartikel Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte) Waffen, Angel- und Jagdartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsartikel (Dekoration) Antiquitäten
Elektrokleingeräte und Zubehör
Unterhaltungselektronik und Zubehör Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik Bild- und Tonträger

---

Computer und Zubehör, Software

---

Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel  
Hörgeräte  
Augenoptikartikel

---

Uhren, Schmuck

---

Erotikartikel

**Tabelle 11: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Rheine**

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bad-/Sanitäreinrichtungen und -zubehör

Bauelemente, Baustoffe, Holz

Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen (ohne Bettwäsche)

Bodenbeläge, Teppichböden (Einzelware und Rollware)

Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Büromaschinen

Eisenwaren, Beschläge

Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.)

Elektroinstallationsmaterial

Fahrräder und technisches Zubehör

Farben, Lacke

Fliesen

Gartenhäuser

Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen

Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen

KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Kraftfahrzeuge

Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Maschinen und Werkzeuge

Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)

Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße

Rollläden und Markisen

Sportgroßgeräte, Boote

Tapeten

Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel

Es wird ersichtlich, dass ein Großteil der Sortimente in Rheine als zentrenrelevant eingestuft wird. Die aufgeführten Warengruppen, insbesondere Bekleidung, Schuhe, Glas / Porzellan / Haushaltswaren, Parfümerie / Kosmetik, Bücher, Sportartikel, Uhren / Schmuck etc. zählen zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines Hauptgeschäftsbereiches. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.

- Getränke werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke ver-

kauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemärkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht durchzuhalten. Getränke werden nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. auch hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemärkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in Nahversorgungszentren zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.

- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen **Elektronik / Multimedia, Elektrogeräte** oder auch **Baby- und Kleinkindartikel** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und heute oftmals sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese Teilsortimente nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden. Die übergeordneten Warengruppen beinhalten insgesamt zahlreiche Sortimente / Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots in der Innenstadt unerlässlich sind. So zählen zum Sammelbegriff Babyartikel beispielsweise nicht nur Kinderwagen, sondern auch Bekleidung, Bücher oder Spielwaren.  
Zu den Hauptsortimenten Elektrogeräte und Elektronik / Multimedia gehören neben Fernsehgeräten und Kühlschränken beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc., die oft auf einem Großteil der Verkaufsfläche angeboten werden. So lässt das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant zu, zumal in vielen Fällen die Möglichkeit zur Lieferung angeboten wird. Zudem ist mit dem Fachmarkt Media-Markt der relevante Magnetanbieter der Branchen Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik in Rheine heute innerhalb der Innenstadt angesiedelt. Mehr als 80 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche befinden sich in der Innenstadt, insgesamt rund 95 % innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Rheine. Diese Sortimente sollen auch zukünftig als attraktive Angebotsbausteine schwerpunktmäßig in der Rheiner Innenstadt sowie ergänzend im Nebenzentrum Mesum angeboten werden. Ein Herauslösen der Sortimente Elektrogroßgeräte und Elektroinstallationsmaterial (als nicht-zentrenrelevant) ist jedoch vertretbar und nicht entscheidend für die Attraktivität der Angebotsmischung in den zentralen Versorgungsbereichen.
- **Lampen / Leuchten / Leuchtmittel** und **Bettwaren / Matratzen** finden sich in einigen Kommunen zwar häufig als Fachhandelsangebot innerhalb von Innenstädten wieder und können in solchen Fällen als zentrenrelevant definiert werden. In der Rheiner Innenstadt sowie im Stadtteilzentrum Mesum liegt derzeit diesbezüglich jedoch kein nennenswerter Angebotsschwerpunkt. Die räumliche Verteilung dieser Angebote in Rheine ist mit Verkaufsflächenanteilen von 80 % bzw. 66 % deutlich auf Standorte außerhalb der Zentren ausgerichtet. Eine mehrheitliche „Rückverschiebung“ dieser Angebote an Standorte innerhalb der Zentren wird weder als realistisch noch zwingend notwendig erachtet, weshalb diese Warengruppen als nicht-zentrenrelevant definiert werden.
- **Fahrräder und technisches Zubehör** werden in Rheine zwar auch innerhalb der Zentren, allerdings mehrheitlich (fast 90 % der Verkaufsfläche) an Ergänzungsstandorten in Solitärla-

gen angeboten. Eine Weiterentwicklung im betreffenden Angebotssegment ausschließlich auf die Zentren zu beschränken, erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Rheine nicht angemessen. Die Warengruppe Fahrräder und technisches Zubehör wird insofern unter den stadtspezifischen Gegebenheiten weiterhin als nicht-zentrenrelevant definiert.

## 9 Umsetzungsempfehlungen

---

### 9.1 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

---

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o. g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt der *Masterplan Einzelhandel* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Er gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt er Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Rheine nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z. B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen *Masterplans Einzelhandel* bilden hingegen *gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Rheine die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhan-

delsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ *Bestandsschutz*. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>31</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

### **Ansiedlungsregel 1**

**Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, im Stadtteilzentrum Mesum, in den Grund- und Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.**

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig grundsätzlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Rheine sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Stadtteilzentrum, Grund- und Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst engmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Rheiner Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen im Stadtteilzentrum Mesum sowie in den Grund- und Nahversorgungszentren bestimmte, an der jeweiligen Versorgungsfunktion orientierte Betriebsgrößenordnungen für

<sup>31</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten. Als Faustregel gilt, dass Einzelanbieter in der Regel nicht mehr als 35 % (je nach Wettbewerbssituation bis max. 50 %) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet abschöpfen können.

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zielkonform sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn
  - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
  - die sortimentsspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)<sup>32</sup> der Bevölkerung nicht überschreitet und
  - keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Stadtteil-, Grund- oder Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z. B. „Nachbarschaftsläden“).

**Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks / Tankstellenshops mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.**

## **Ansiedlungsregel 2:**

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) werden zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Rheiner Innenstadt und eingeschränkt im Stadtteilzentrum Mesum sowie zur wohnortnahen Versorgung in den Grund- und Nahversorgungszentren angesiedelt.**

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Rheiner Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Rheine attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Rheines möglich sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.
- Entwicklungsschwerpunkt und Vorrangstandort für zentrenrelevante Angebote ist der Hauptgeschäftsbereich in der Rheiner Innenstadt. Dieser bedeutendste Angebotsstandort

---

<sup>32</sup> Diese liegt derzeit bei 2.063 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011)

Rheines prägt maßgeblich die zentralörtliche Ausstrahlungskraft Rheines als Mittelzentrum und trägt in hohem Maße zur Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des regionalen Wettbewerbs bei.

- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Rheine attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sollen Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Stadtteilzentrum Mesum und in den Grundversorgungszentren nur möglich sein, wenn sie sich am Grundversorgungsbedarf der Bevölkerung des jeweiligen Versorgungsgebiets orientieren. In der Regel werden solche Betriebe im Stadtteilzentrum Mesum die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten, während in den Grundversorgungszentren von Betriebsgrößen von maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen ist.
- In den Nahversorgungszentren sowie in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten als „Gebietsversorger“ ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.
- Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur *solitäre Einzelbetriebe* in städtebaulich integrierten Lagen, d. h. Agglomerationen<sup>33</sup> von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>34</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

<sup>33</sup> d. h. mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander.

<sup>34</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

### **Ansiedlungsregel 3:**

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sondergebieten angesiedelt.**

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Rheine **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente intensiv geprüft und räumlich gelenkt werden**. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere ausgewählte Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel an.
- Aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit kein dringender Handlungsdruck zur Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Vorbereitung von neuen Sonderstandorten. Konkrete Vorhaben (Neuansiedlungen oder Erweiterungen / Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit **nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten**) sind im Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit sowie ihrer Kompatibilität mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel zu prüfen. Die ungesteuerte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche, wie auch der Stadt Rheine insgesamt, als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Masterplans widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), möglich sein.  
Die in der Aufstellung befindlichen landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW geben hier eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor, die sich in der Realität etabliert hat.  
In Anbetracht der teilweise kleinteiligen Angebotsstruktur und geringen sortimentsspezifi-

schen Verkaufsflächenvolumina in der Innenstadt, können in Rheine jedoch auch bei geringen Verkaufsflächenzahlen als dieser vorgeschlagenen prozentualen Flächenbeschränkungen städtebaulich relevante Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch überdimensionierte Randsortimentsangebote auftreten. Daher kann es im Einzelfall erforderlich sein, bei der Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne in Sondergebieten auch deutlich restriktivere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandschutz). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung.

## 9.2 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Masterplan Einzelhandel* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Stadt Rheine zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben – lokal und stadtteilübergreifend – insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 12: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<b>Zentrenkategorie I</b> – Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>
Ergänzungsbereich der Innenstadt	<b>Nein</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>
<b>Zentrenkategorie II</b> – Stadtteilzentrum Mesum	Zur Versorgung der Bevölkerung im Versorgungs- gebiet (i.d.R. <800 m <sup>2</sup> )	Größenordnung abhängig von der <b>Versorgungsfunktion</b> des jeweiligen Zentrums (Faustregel zur Orientie- rung: Umsatz des Betriebes beträgt maximal 35 % (bis max. 50 %) der sortiments- spezifischen Kaufkraft der Einwohner im Versorgungs- gebiet	< 800 m <sup>2</sup> grundsätzlich möglich
<b>Zentrenkategorie III</b> – Grundversorgungszentren	Zur Versorgung der Bevölkerung im Versorgungs- gebiet (i.d.R. <400 m <sup>2</sup> )		< 800 m <sup>2</sup> grundsätzlich möglich
<b>Zentrenkategorie IV</b> – Nahversorgungszentren	Läden zur Gebietsversorgung		< 800 m <sup>2</sup> grundsätzlich möglich
<i>Bestehende Sonderstandorte</i>	<b>Nein</b>	<b>Nein</b> (Ausnahme: Kiosks / Tankstel- lenshops bis 100 m <sup>2</sup> VKF)	<b>ja</b> begrenzte Randsortimente (nach Einzelfallprüfung; max. 10 % der einzelbetriebli- chen Gesamtverkaufsfläche)
<i>Sonstige solitäre Standorte:</i>			
WR-Gebiete (gem. BauNVO)	<b>Nein</b>	Läden zur Gebietsversorgung  (z. B. „Nachbarschaftsläden“)	<b>Nein</b>
WA-Gebiete (gem. BauNVO)	Läden zur Gebietsversorgung		Läden zur Gebietsversorgung
MI-Gebiet (gem. BauNVO)	In Abhängigkeit von Lage, Größe und Sortimentsstruktur ist eine Einzelfallbeurtei- lung erforderlich	Ferner zulässig, wenn Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet (z. B. 600 m-Radius) <35%	≤ 800 m <sup>2</sup>
GE-, GI-Gebiete (gem. BauNVO)	<b>Nein</b>	<b>Nein</b> (Ausnahme: Kiosks / Tankstel- lenshops bis 100 m <sup>2</sup> VKF)	Im Einzelfall zu prüfen

## Anhang

### Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

### **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weitläufige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

### **Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort**

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

### **Sortimentsliste (ortstypische)**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

### **Stadtteilzentrum**

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Le-

	<p>bensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
<b>Umsatzkennziffer</b>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<b>Verbrauchermarkt</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.</p>
<b>Verkaufsfläche</b>	<p>Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schauflächen, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>

<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <p>Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich</p>

günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

### **Zielzentralität**

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.