

Konzept ^{10/2022}

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
für die Stadt Rhede



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Rhede
**Fachbereich Bau, Planung, Umwelt
und Wirtschaftsförderung**
Rathausplatz 9
46414 Rhede

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A
Katharina Ruhr, M. Sc.
Till Schreiber, M. Sc.
Dortmund, den 20.10.2022

FOTONACHWEIS

Titelseite
Stadt + Handel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	24
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	26
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2015	32
4.6	Städtebauliche Analyse	32
4.7	Nahversorgungsanalyse	35
4.8	Sonderstandortanalyse	40
4.9	Zwischenfazit	41
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	45
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Rhede	45
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	46
6	Einzelhandelskonzept für Rhede	57
6.1	Zentrenkonzept	57
6.2	Nahversorgungskonzept	64
6.3	Sonderstandortkonzept	71
6.4	Sortimentsliste	74
6.5	Steuerungsleitsätze	76
7	Schlusswort	82

Einführung

Wie kann das Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt Rhede gesichert und weiterentwickelt werden? Um diese Frage beantworten zu können, hat die städtische Verwaltung im Jahr 2021 den Anstoßprozess für die Etablierung eines Zentrenmanagements begonnen. Dieser sieht die Ausarbeitung einer Zukunftsvision für die Rheder Innenstadt mitsamt eines passgenauen Handlungskonzeptes vor. Während aus dem Anstoßprozess im Ergebnis aktivierende Maßnahmen zur Fortentwicklung der Innenstadt hervorgehen, bedarf es zudem eines konsistenten Steuerungskonzeptes für die Fortentwicklung des Einzelhandels, da dieser aktuell, wie perspektivisch eine Leitfunktion in der Innenstadt einnimmt. Daher wird parallel zum Anstoßprozess das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 (EHK Rhede 2015) fortgeschrieben – nicht nur, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt räumlich und funktional zu steuern, sondern auch Einzelhandelsentwicklungen im gesamten Stadtgebiet zielgerichtet an sinnvolle Standorte zu lenken. Erst aus dem Zusammenspiel aktivierender und steuernder Maßnahmen, kann eine größtmögliche Wirkung für die Innenstadt von Rhede entfaltet werden.

Ebenso wichtig wie die Stärkung des Innenstadtzentrums ist auch eine Weiterentwicklung und Sicherung von Nahversorgungsstandorten. Mit der Betriebsaufgabe des real-Marktes an der Gronauer Straße zum 30.06.2022 und der planungsrechtlich gesicherten Nachnutzung durch zwei Lebensmittelmärkte ergeben sich wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Rheder Stadtgebiet. Das vorliegende Konzept spezifiziert daher Positivräume für Nahversorgungsstrukturen, um vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung eine angemessene Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Entsprechend der bundesweiten Trends, unterliegt auch die Einzelhandelsentwicklung in Rhede einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Kleinstädten wie Rhede in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Angesichts der Zielstellung der Innenstadtstärkung, der Sicherung ausgewogener Nahversorgungsstrukturen sowie der beschriebenen Dynamik im Einzelhandel, beabsichtigt die Stadt Rhede die Entwicklung einer gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf Basis einer entsprechend tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogenen sowie schließlich rechtssicheren Gesamtkonzeption zu

gründen und das EHK Rhede 2015 fortzuschreiben. Dabei werden im vorliegenden Konzept folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum und Darstellung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven
- Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, insbesondere vor dem Hintergrund des Markabgangs des real-Marktes an der Gronauer Straße
- Fortschreibung des EHK Rhede 2015 vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Rhede zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurde alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen zwischen dem Gutachterbüro Stadt + Handel und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die örtlichen Gegebenheiten in Rhede Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

¹ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Rhede wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rhede Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).“

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

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

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Rhede relevante Regionalplan Münsterland wurde am 7. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch einen Sachlichen Teilplan Energie und seit 24.10.2018 durch einen Sachlichen Teilplan Kalkstein erweitert. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen sind:

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in

räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortiments-liste erstellen.“
- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“
- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werde.“
- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Region Münsterland und somit in der Stadt Rhede sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Im September 2021 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Rhede durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden. Im Februar 2022 erfolgt eine Aktualisierung der Leerstände.

Aufgrund der prägnanten Entwicklungen durch den Weggang des real-Marktes zum 30.06.2022 an der Gronauer Straße sowie der damit verbundenen nahversorgungsrelevanten Nachnutzung, wurden planungsrechtlich gesicherte Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des Konzeptes als Bestand mitberücksichtigt. Zu den berücksichtigten Planvorhaben zählen:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Penny an der Krechtinger Straße mit 799 m² Verkaufsfläche
- Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes mit 4.150 m² Verkaufsfläche an der Gronauer Straße
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Lidl mit 1.150 m² Verkaufsfläche an der Gronauer Straße

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die

bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhaber erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen des Zentrums erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Städtebauliche Analyse

Für den zentralen Versorgungsbereich und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse konnte auf Ergebnisse des Anstoßprozesses für ein Zentrenmanagement für die Innenstadt zurückgegriffen werden.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2021 ^{4,5}	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2021	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁴ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten und planungsrechtlich absehbar waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden.

⁵ Aktualisierung der Leerstandsimmobilien im Februar 2022.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts relevanten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Rhede. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Rhede als Grundzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁶, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁷ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁷ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁸ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Rhede so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende

⁸ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf

bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (s. Abbildung 3).

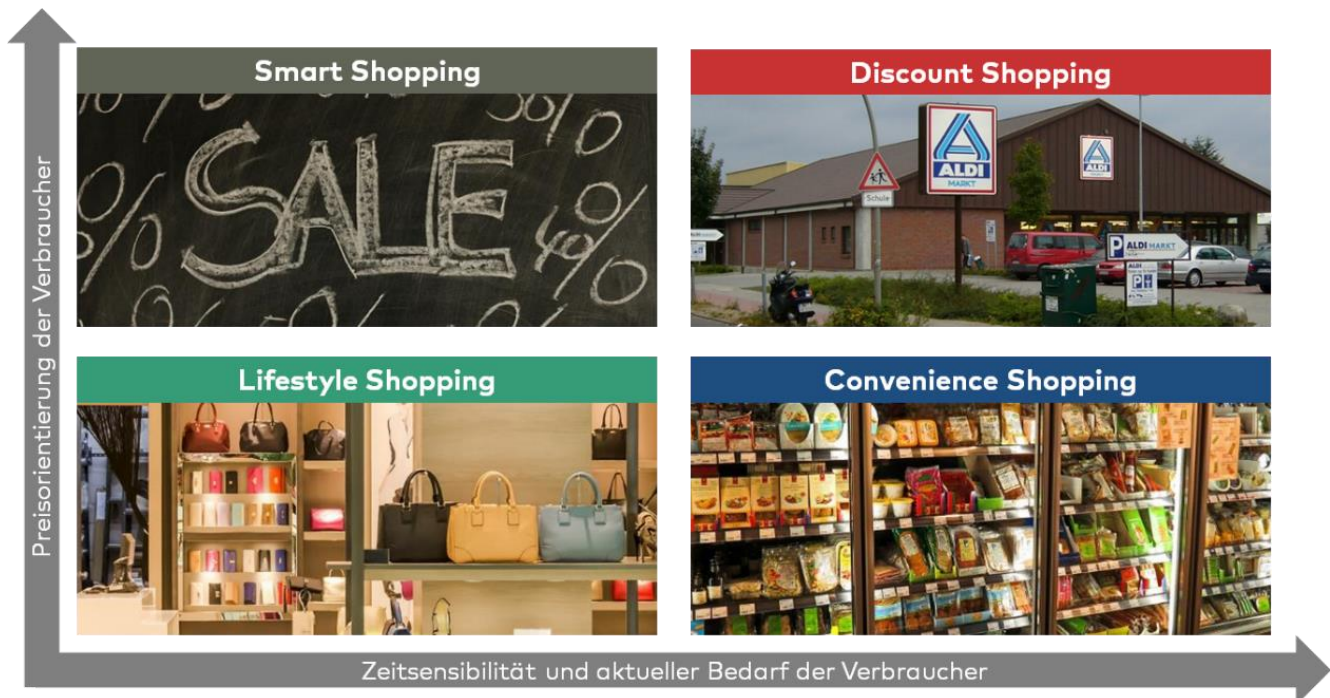


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Die Entwicklungsdynamik konzentriert sich auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, KiK, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Dies betrifft auch kleinere Gemeinden und Ortszentren. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel Einzelhandel (s. Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹

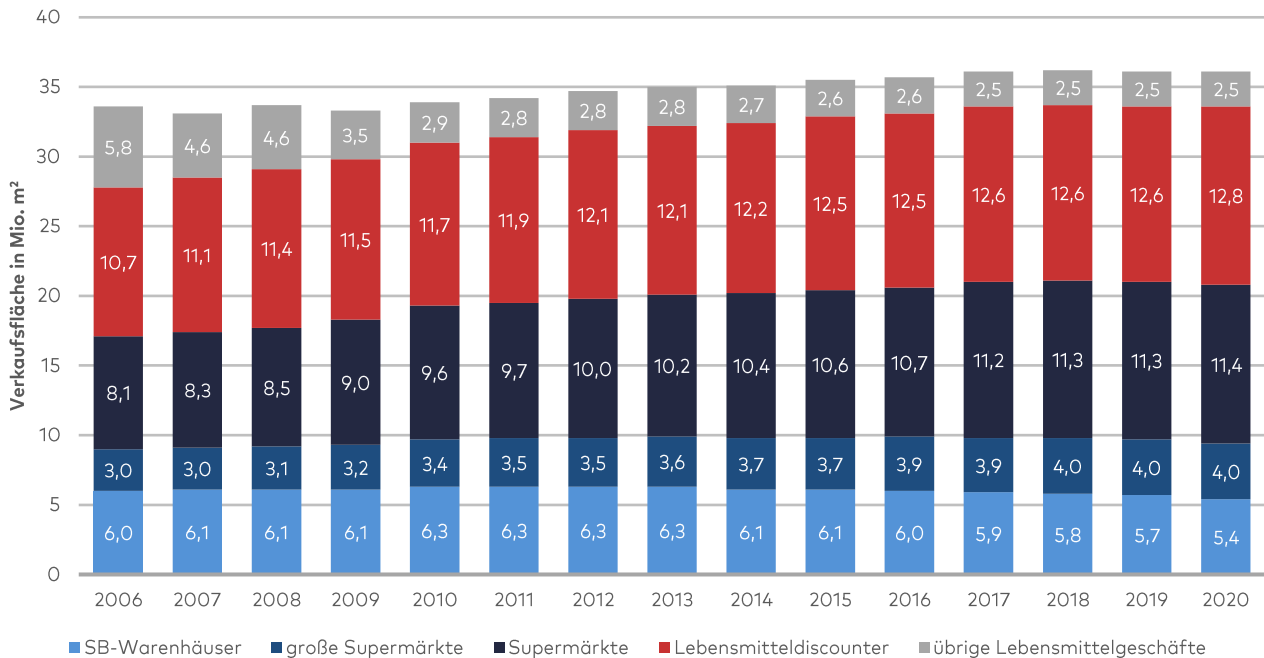


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für Kleinstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume bzw. in Kleinstädten und ländlichen Räumen ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächen-

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2019 rd. 795 m²; (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2019 rd. 1.262 m².

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

angebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

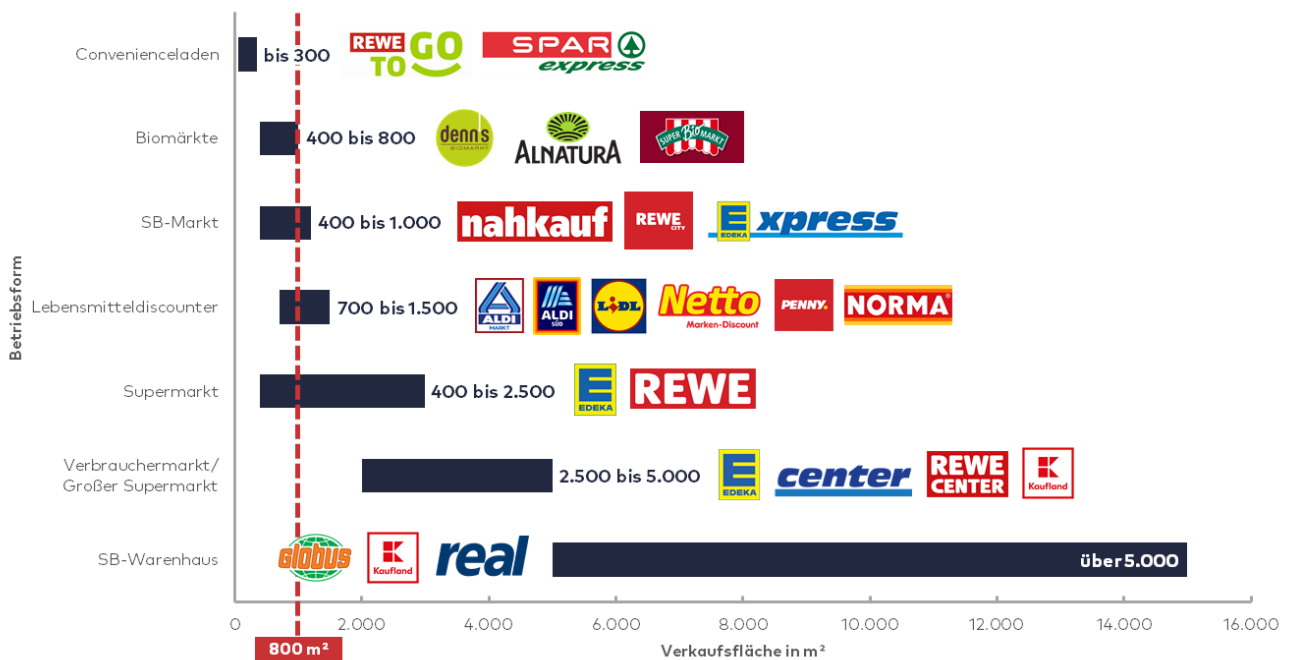


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (s. Abbildung 4).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und

für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Nachfolgeproblematik: In Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführten Geschäften haben stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizit (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau), erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (s. Abbildung 6). Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mio. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022 wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Damit läge der Nettoumsatz des Online-Handels bei rd. 98,4 Mio. Euro und mehr als 70 Mio. Euro höher als noch 2012. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist allerdings davon auszugehen, dass das

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Wachstum des Online-Anteils, nach Ende der Pandemie ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie, aber auf einem deutlich höheren Ausgangsniveau ausfallen wird. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

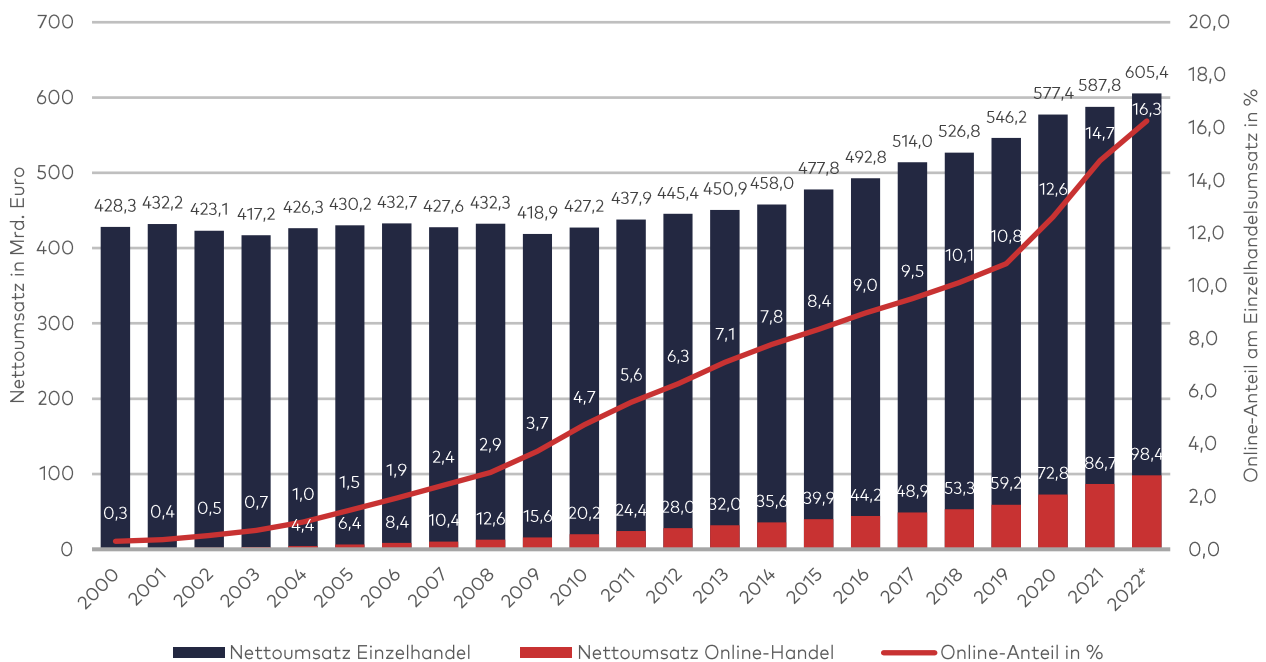


Abbildung 6: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴ (s. dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Grundzentren wie Rhede, werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2020.

Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

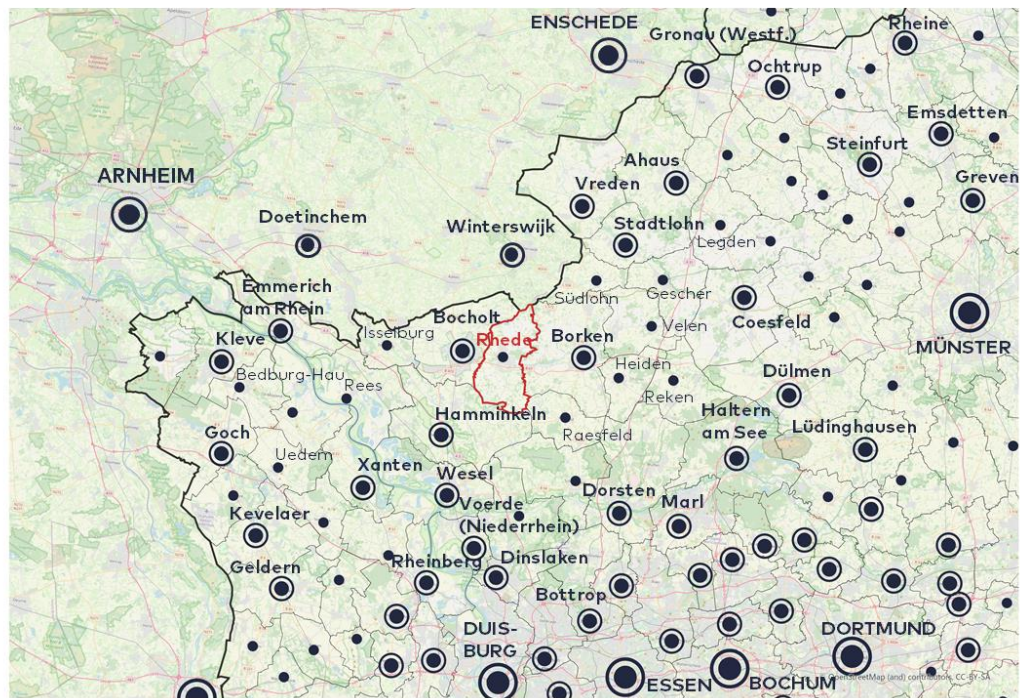
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bocholt (13 min)
 Borken (15 min)
 Wesel (24 min)
 Emmerich am Rhein (34 min)
 Coesfeld (40 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Duisburg (57 min)
 Essen (1 h 3 min)
 Bochum (1 h 10 min)
 Münster (1 h 10 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Bundesland
 - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	19.513
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	- 1,2 %

Einwohner nach Stadtteilen

Rhede	13.205 (67,7 %)
Büngern	298 (1,5 %)
Krechting	1.879 (9,6 %)
Krommert	625 (3,2 %)
Vardingholt	3.506 (18 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B67 in Ost-West-Richtung
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das regionale Busliniennetz (u. a. Bocholt, Borken, Coesfeld und Münster)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Rhede (Stand: 26.10.2021); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Rhede im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Borken dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Rhede und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Rhede

Rhede	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	6.803	6.932	7.048	3,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	8.010	8.108	8.193	2,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	4.376 (64 %)	4.458 (64 %)	4.574 (65 %)	4,5 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	5.587 (70 %)	5.636 (70 %)	5.722 (70 %)	2,4 %
Pendlersaldo	-1.211	-1.178	-1.148	+63

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Borken

Kreis Borken	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	146.118	148.928	149.951	2,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	150.105	152.789	153.792	2,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort Rhede als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Rhede verzeichneten im Zeitverlauf eine positive Entwicklung. Dabei ist der Bedeutungszuwachs Rhedes als Arbeitsort stärker ausgeprägt. Auch ein Vergleich mit der Entwicklung im Kreis Borken verdeutlicht, die zunehmende Bedeutung Rhedes als Arbeitsort.

Gleichwohl steht Rhede v. a. durch die Nähe zu den attraktiven umliegenden Mittel- und Oberzentren in Konkurrenz zu weiteren Arbeitsorten, was sich in einem negativen Pendlersaldo zeigt. Der Zeitverlauf verdeutlicht jedoch analog zum Bedeutungszuwachs als Arbeitsort, eine positive Entwicklung des Pendlersaldos. Aufgrund der vorgenannten Dynamik sind im Ergebnis leichte Impulse für die Nachfrage des Einzelhandels in Rhede anzunehmen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Rhede beträgt rd. 149,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.642 Euro je

Einwohner. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt mit 2.667 Euro je Einwohner den größten Anteil der Kaufkraft (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	52,0	2.667
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	9,0	460
Blumen, zoologischer Bedarf	2,4	125
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,4	172
Kurzfristiger Bedarfsbereich	66,8	3.424
Bekleidung	10,5	537
Schuhe/Lederwaren	2,7	140
Pflanzen/Gartenbedarf	3,0	152
Baummarktsortiment i. e. S.	10,2	522
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10,7	547
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	10,1	520
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,5	233
Mittelfristiger Bedarfsbereich	51,7	2.650
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,0	153
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,4	69
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,4	69
Möbel	7,7	396
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,7	239
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	9,5	485
Uhren/Schmuck	1,5	75
Sonstiges	1,6	80
Langfristiger Bedarfsbereich	30,6	1.567
Gesamt	149,1	7.642

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁵ von Rhede liegt mit rd. 100 genau im Bundesdurchschnitt. Der Durchschnitt Nordrhein-Westfalens liegt mit rd. 99 leicht unter dem Bundesdurchschnitt, sodass die Stadt Rhede im Landesvergleich leicht überdurchschnittlich aufgestellt ist. Während die im Norden und Osten angrenzenden Kommunen überwiegend über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die südlichen Kommunen leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (s. Abbildung 7).

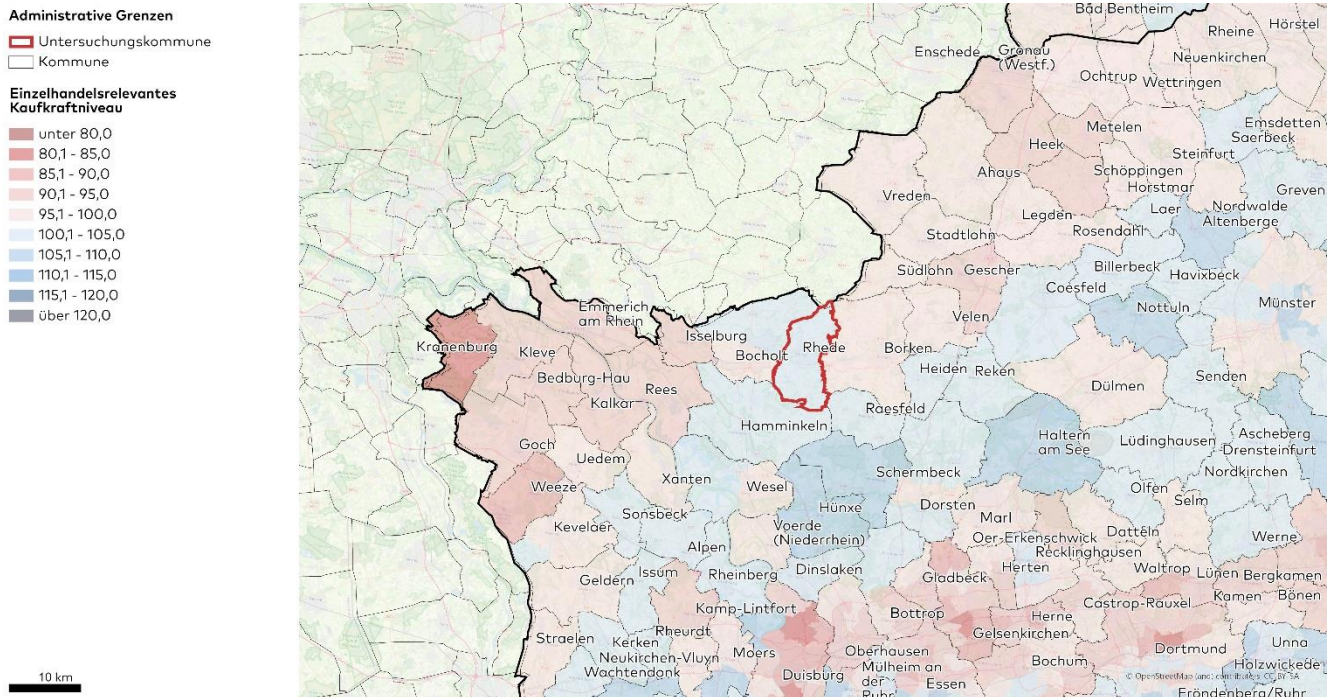


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rhede und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2021; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (09/2021)¹⁶ insgesamt 99 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 44.300 m² VKF (s. Tabelle 5). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,27 m² VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Rhede deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 1,51 m² VKF je Einwohner. Die hohe Verkaufsflächenausstattung lässt sich insbesondere auf mehrere großflächige Anbieter wie das Möbelhaus Roller oder den Pflanzenmarkt Flora-Hof zurückführen. Diese besitzen rd. 7.600 m² bzw. 4.700 m² VKF was zusammen rd. 28 % der Gesamtverkaufsfläche in Rhede entspricht.

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁶ Inkl. planungsrechtlich gesicherte Vorhaben Penny (Krechtinger Straße) und Edeka und Lidl (Gronauer Straße) sowie Marktabgang real (Gronauer Straße).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Rhede

Strukturdaten	Erhebung 09/2021¹⁷
Einwohner	19.513
Anzahl der Betriebe	99
Gesamtverkaufsfläche in m ²	44.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,27

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Einwohner: Stadt Rhede (Stand: 26.10.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Die untenstehende Abbildung 8 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Rheder Stadtgebiet nach Warengruppe und Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Rhede sehr ungleich auf die verschiedenen Warengruppen verteilt sind. Im Hinblick auf die Lagen der Verkaufsflächen zeigt sich, dass der größte Anteil der Verkaufsfläche mit rd. 41 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt ist. Auf die städtebaulich integrierten Lagen entfallen rd. 38 % der Verkaufsflächen in Rhede. Nachgeordnet folgt der zentrale Versorgungsbereich mit rd. 21 % der Verkaufsfläche.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist anhand der Verortung der Verkaufsflächen ein hoher Anteil räumlich integrierter Nahversorgungsangebote festzustellen (rd. 83 %). Hohe Verkaufsflächenanteile sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik auch im zentralen Versorgungsbereich feststellbar (u. a. Rewe, Lidl, K+K und Rossmann).

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist in Rhede im Sortiment Bekleidung der Großteil der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich verortet ist (rd. 53 %). Hingegen ist im Sortiment Schuhe/Lederwaren die Verkaufsfläche vorwiegend in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt (rd. 90 %). Die Verortung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist insbesondere auf das Siemes Schuhcenter an der Gronauer Straße zurückzuführen.

Angebotsstrukturen bestehen darüber hinaus vor allem in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel (u. a. Flora-Hof, Hagebau und Roller). In den Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel liegen die Verkaufsflächen überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Das Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. ist zu rd. 76 % in städtebaulich integrierten Lagen vorzufinden.

¹⁷ Aktualisierung der Leerstandsimmobilien im Februar 2022, inkl. planungsrechtlich gesicherte Vorhaben.

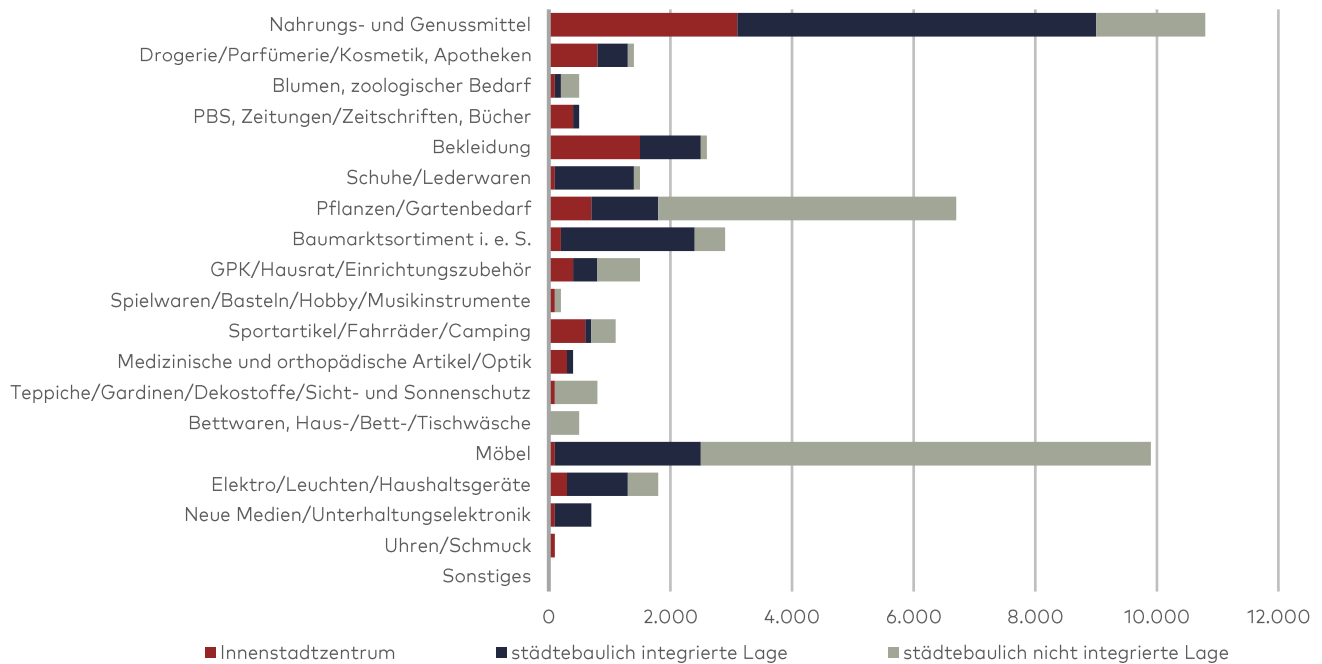


Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in Rhede nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Rhede 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Rhede bezüglich der gesamtstädtischen Verkaufsfläche überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Der grundzentralen Versorgungsauftrag wird insbesondere in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken allerdings nicht vollumfänglich erfüllt. Zudem ist das Angebot in einigen Sortimenten den mittelfristigen Bedarfsbereiches (u. a. Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und medizinische und orthopädische Artikel/Optik) verhältnismäßig schwach ausgeprägt.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁸ im Einzelhandel der Stadt Rhede basiert auf allgemein und für die Stadt Rhede spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Rhede beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 117,8 Mio. Euro brutto je Jahr zu ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 149,1 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁹ von rd. 79 %. Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe, stellen sich auch die sortimentspezifischen Zentralitäten differenziert dar (s. Tabelle 6) Bestehende Kaufkraftabflüsse bedingen sich insbesondere durch die leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Mittelzentren Borken und Bocholt.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Rhede

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10.800	50,2	52,0	97 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.500	7,7	9,0	86 %
Blumen, zoologischer Bedarf	500	1,5	2,4	63 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	2,0	3,4	59 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	13.300	61,4	66,8	92 %
Bekleidung	2.600	5,3	10,5	51 %
Schuhe/Lederwaren	1.400	3,8	2,7	141 %
Pflanzen/Gartenbedarf	6.700	4,0	3,0	136 %
Baummarktsortiment i. e. S.	3.000	4,8	10,2	47 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.500	3,1	10,7	29 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	300	1,3	10,1	13 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	1.100	3,4	4,5	75 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	16.500	25,8	51,7	50 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	300	2,3	3,0	76 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	900	1,1	1,4	81 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	600	0,7	1,4	54 %
Möbel	10.000	14,9	7,7	193 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	1.800	6,3	4,7	136 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	700	4,1	9,5	43 %
Uhren/Schmuck	100	0,7	1,5	51 %
Sonstiges	100	0,4	1,6	23 %
Langfristiger Bedarfsbereich	14.500	30,5	30,6	100 %
Gesamt	44.300	117,7	149,1	79 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Zentralität von rd. 92 % Kaufkraftabflüsse aus dem Rheder Stadtgebiet festzustellen (s. Abbildung 9). Diese sind einerseits auf die Angebots- und Wettbewerbsstrukturen und andererseits auf das negativen Pendlersaldo und somit Einkäufe von Auspendlern am Arbeitsort zurückzuführen. Die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher weist aufgrund der schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen

im Rheder Stadtgebiet sowie der hohen Online-Affinität insbesondere des Sortiments Bücher Kaufkraftabflüsse auf (rd. 59 % Zentralität).

Im Gegensatz dazu wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 97 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung erzielt. In den Sortimenten Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und Blumen, zoologischer Bedarf sind mit 86 % bzw. 63 % Kaufkraftabflüsse aus dem Rheder Stadtgebiet erkennbar.

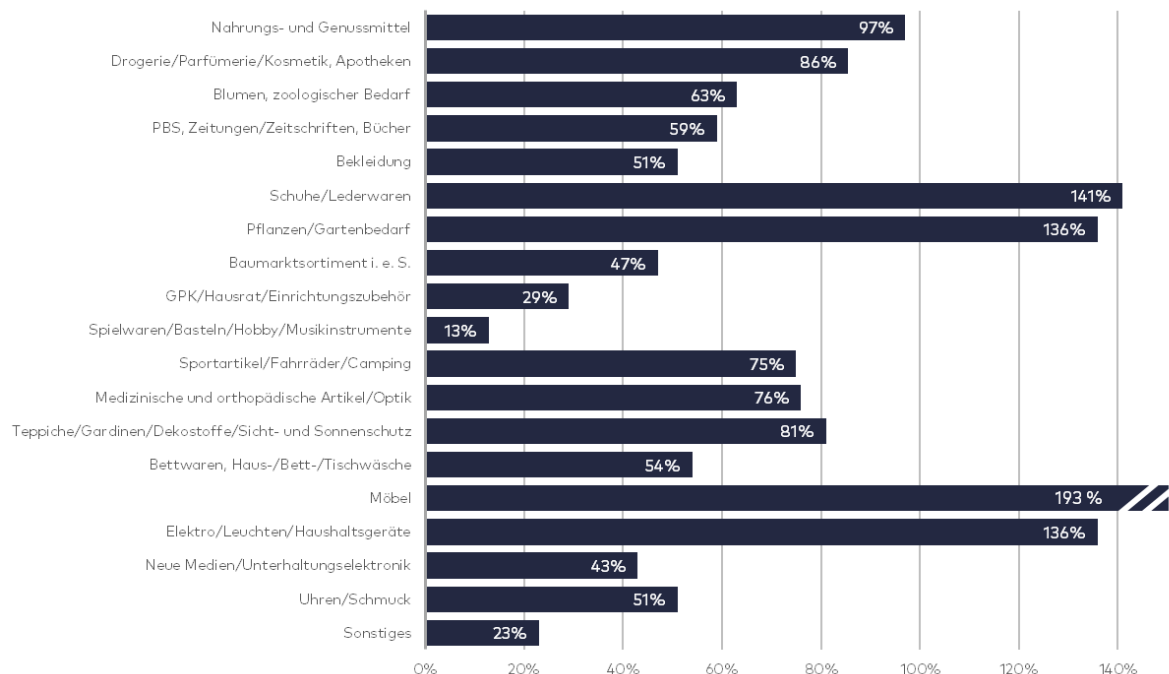


Abbildung 9: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Rhede

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 50 %. Die Kaufkraftbindung in den mittelfristigen Sortimentsbereichen variiert dabei stark. In den Sortimentsbereichen Schuhe/Lederwaren und Pflanzen/Gartenbedarf werden bedingt durch die großflächigen Anbieter (u. a. Siemes Schuhcenter und Florahof) Zentralitäten von deutlich über 100 % erreicht. In den weiteren Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches liegen die Zentralitäten aufgrund der schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen hingegen zwischen 13 % und 51 %.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 100 %, was einer vollständigen Kaufkraftbindung entspricht. Die Sortimente Möbel und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte verzeichnen in Rhede mit 193 % bzw. 136 % deutliche Kaufkraftzuflüsse. Die großflächigen und leistungsstarken Anbieter in den Sortimenten Möbel (u. a. Roller, Fachwerk Küchen) und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (u. a. Elektro Denker), bedingen eine hohe Kaufkraftbindung im Grundzentrum Rhede.

Wenngleich die Stadt Rhede als Grundzentrum primär eine Versorgungsfunktion für den kurzfristigen Bedarfsbereich übernimmt, sind im Stadtgebiet leistungsstarke Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs verortet.

4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2015

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHK Rhede 2015 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten verglichen (s. Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Rhede ist in den letzten sieben Jahren geringfügig (rd. 2 %) gestiegen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 5 Betriebe (rd. 5 %) gestiegen. Die Zunahme der Betriebszahl ist positiv zu bewerten, da bundesweit ein Rückgang der Betriebszahlen feststellbar ist, welcher insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen ist.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche einen Anstieg um rd. 3 %, von rd. 43.000 m² VKF auf rd. 44.300 m² VKF. Die Zunahme der Verkaufsfläche ist durch die Zunahme der Betriebe zu erklären.
- Im Zeitraum von 2015 bis 2021 ist die Kaufkraft aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung von 111,1 Mio. Euro auf 149,1 Mio. Euro und somit um rd. 34,2 % angestiegen. Zeitgleich stieg das Kaufkraftniveau geringfügig von 99 auf 100.
- Der Einzelhandelsumsatz ist im Zeitverlauf von rd. 119,2 Mio. Euro auf rd. 117,8 Mio. Euro gesunken, was einem Rückgang von rd. -0,9 % entspricht.
- Bedingt durch die vorgenannten Aspekte sowie eine veränderte Modellierungsmethodik ist für Rhede in den letzten Jahren ein Absinken der Zentralität von rd. 108 % auf rd. 79 % zu verzeichnen.

Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2015	2022		Entwicklung
Einwohner	19.111	19.513	2 %	↑
Anzahl Betriebe	94	99	5 %	↑
Verkaufsfläche in m ²	43.000	44.300	3 %	→
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,26	2,27	0,01	→
Kaufkraft in Mio. Euro	111,1	149,1	34,2 %	↑
Kaufkraftniveau	98,9	100,3	1,4	↑
Umsatz in Mio. Euro	119,2	117,8	-0,9 %	↓
Zentralität	108 %	79 %	-29 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Einwohner: Stadt Rhede (Stand: 26.10.2021), IFH Retail Consultants GmbH 2021, EHK Rhede 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen des EHK Rhede 2015 wurde ein zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet identifiziert, das Hauptzentrum Innenstadt. Dieses wird nachfolgend

hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Merkmale analysiert und bewertet.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT RHEDE

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Rhede

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

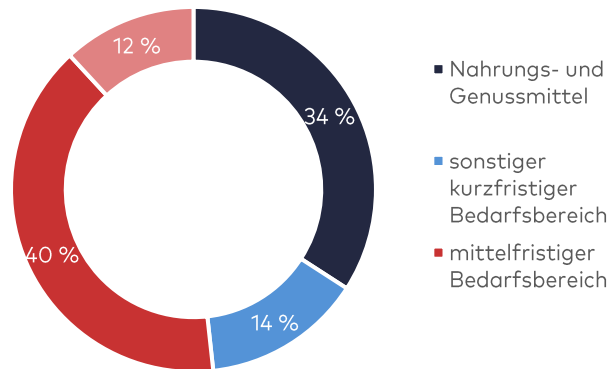
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	19.513
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-1,2 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	49	50 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	9.200	21 %
Anzahl der Leerstände**	5	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	62	-

Magnetbetriebe

Rewe, Rossmann, KiK, Lidl, K+K,

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT RHEDE

Räumliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtkern von Rhede ist bandartig von Norden nach Süden entlang der Bahnhofstraße und Hohe Straße organisiert. Durch die Lage im Zentrum der Stadt und die umgebende Wohnbebauung ist der Zentrale Versorgungsbereich räumlich gut integriert.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Es besteht eine äußere Anbindung an den MIV über mehrere Zufahrtsstraßen (u. a. Auf der Kirchwiese, Kirchstraße, Neustraße). Der zentrale Bereich an der Hohe Straße und dem Rathausplatz ist nicht mit dem Auto befahrbar. Größere Parkplatzflächen befinden an verschiedenen Stellen des Versorgungsbereiches, so beispielsweise am Rathaus und der Agglomeration an der Bahnhofstraße. ÖPNV-Haltestellen befinden sich im Norden an der Gudulakirche, im Westen am Rathaus und am südlichen Ende der Bahnhofstraße. Fußwege ziehen sich durch den gesamten zentralen Versorgungsbereich. Zudem gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor den größeren Einzelhandelsbetrieben und am Markt.

Versorgungsfunktion



Das Innenstadtzentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und eingeschränkt für Nachbarkommunen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Die bedeutende Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Sortiment ergibt sich aufgrund mehrerer Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl, K+K) und eines Drogeriemarktes (Rossmann). Zudem befinden sich im Hauptzentrum Innenstadt diverse Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich, u. a. Bekleidungsgeschäfte. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsangeboten verfügt das Zentrum über einen breiten Besatz an Dienstleistungen, Gastronomie und ist Sitz der Stadtverwaltung. Das Zentrum besitzt in Bezug zur Gesamtstadt ein hohes städtebauliches und funktionales Gewicht durch einen breiten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie.

Einzelhandelsbesatz



Die Einzelhandelsstrukturen in der Rheder Innenstadt sind durch eine disperse Verteilung und einen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt durch zumeist inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet. Im südlichen Bereich besteht mit den Lebensmittelmärkten Lidl und K+K sowie dem Bekleidungsgeschäft KiK ein Ankerpunkt und ein ausgeprägter Einzelhandelsbesatz. Die Bereiche entlang der Deichstraße und Neustraße im zentralen Versorgungsbereich weisen nur einen sehr geringen Besatz mit Einzelhandel auf. Entlang der Deichstraße gibt es große Lücken im Einzelhandelsbesatz.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Mit den drei Lebensmittelmärkten, dem Drogeriemarkt und einem ergänzenden Angebot von Einzelhandel aus weiteren Bedarfsstufen gibt es in Rhede einen nur gering ausgeprägten Branchenmix. Im Hinblick auf die Betriebsgrößenstruktur ist allerdings festzuhalten, dass die großflächigen Einzelhandelsangebote sich auf Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment beschränken. Jenseits des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gibt es im zentralen Versorgungsbereich nur ein geringes Einzelhandelsangebot. Positiv hervorzuheben ist dennoch der inhabergeführte Einzelhandel im Innenstadtzentrum. Die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Innenstadtzentrum verteilt mit einem Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Bekleidungsgeschäfte, Fahrradgeschäft und Parfümerie).

Zentrenergänzende Funktionen



Es besteht ein konzentrierter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen im Innenstadtzentrum um den Rathausplatz, die Gudulakirche und im Bereich der Einzelhandelsagglomeration im Süden. Diese wichtigen Frequenzbringer für das Zentrum abseits des Einzelhandels sind vorwiegend Dienstleistungen, wie z. B. Ärzte, Friseure oder ein Nagelstudio. Um den Bereich der Gudulakirche befinden sich zudem verschiedene Gastronomieangebote. In zentraler Lage befinden sich auch das Rathaus und die Stadtverwaltung als hochfrequentierte öffentliche Einrichtungen.

Städtebauliche Struktur



Es handelt sich beim Innenstadtzentrum um einen historisch gewachsenen Stadtkern. Das Zentrum besitzt eine starke Nord-Süd Ausdehnung mit langgezogenen Straßen und mehr als 600m Entfernung zwischen dem nördlichen und südlichen Ende. Positiv hervorzuheben sind die neu gebauten Stadthöfe, ein Neubau von sieben Wohn- und Geschäftshäusern sowie eines Hotels. Der Bereich der Stadthöfe besitzt eine klare städtebauliche Struktur und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität im Kern des zentralen Versorgungsbereiches.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Das historisch gewachsene Innenstadtzentrum von Rhede ist geprägt durch eine sehr dichte Bebauung mit zum Teil modernisierungsbedürftigen Fassaden. Der Bereich um die Gudulakirche stellt eine Eingangssituation in den zentralen Versorgungsbereich dar, die Befahrbarkeit durch PKW schränkt die Aufenthaltsqualität jedoch ein. Im Innenstadtzentrum befinden sich mehrere Immobilien mit Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Fassadengestaltung.

Markante Entwicklungen seit 2015



Seit 2015 ist ein leichter Betriebsrückgang zu verzeichnen gewesen, welcher allerdings vor dem Hintergrund des Strukturwandels in den Zentren von Kleinstädten als durchschnittlich zu bezeichnen ist. Keiner der Magnetbetriebe hat den Standort verlassen, sodass es sich bei den Betriebsabgängen um kleinere Fachgeschäfte gehandelt hat. Die Verkaufsfläche ist daher nur um rd. 400 m² zurückgegangen. Ebenfalls ist die Entwicklung der Stadthöfe im Bereich zwischen den Straße Stadthöfe und Hohe Straße mit den neu errichteten Geschäftshäusern, Wohnungen und einem Hotel als positiv für die Innenstadt und die Aufenthaltsqualität sowie die Nutzungsmischung dieser zu bewerten.



Das Innenstadtzentrum von Rhede verfügt über ein insbesondere im Nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ausgeprägtes Einzelhandelsangebot, welches durch kleinteilige, zumeist inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Insbesondere der Versorgung dienende Magnetbetriebe bringen Frequenz für das Innenstadtzentrum. Hervorzuheben ist zudem eine gute Nutzungsmischung im Innenstadtzentrum und der breite Besatz an zentrenergänzenden Funktionen. Es fehlte jedoch bisher an einer klaren Zukunftsperspektive, die auch Entwicklungen jenseits des Einzelhandels stärker in den Blick nimmt. Diese wird im Rahmen eines Anstoßprozesses zur Schaffung einer Handlungsstrategie und Zukunftsvision der Rheder Innenstadt sowie Etablierung eines Citymanagements erarbeitet, weshalb die Zukunftsfähigkeit positiver zu bewerten ist.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Rheder Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Rhede nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Nachfolgend werden zudem die planungsrechtlich abgesicherten nahversorgungsrelevanten Entwicklungen in der Stadt Rhede berücksichtigt. Dazu zählen die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Penny) an der Krechtinger Straße mit 799 m² Verkaufsfläche sowie der Betriebsabgang des real-Marktes mit Nachnutzung durch einen Verbrauchermarkt Edeka mit 4.150 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmitteldiscounter Lidl mit 1.150 m² Verkaufsfläche an der Gronauer Straße. Die vorgenannten Planvorhaben wurde im Rahmen der Bestandserhebung (09/2021) nicht erfasst, allerdings in Abstimmung mit der Stadt Rhede und gemäß Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen einbezogen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rhede

Im Rheder Stadtgebiet ist unter Einbezug der planungsrechtlich gesicherten Planvorhaben eine Verkaufsfläche von rd. 10.800 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Das Sortiment Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²⁰ umfasst rd. 1.500 m² Verkaufsfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Rhede ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,55 m² je Einwohner. Damit liegt die Stadt Rhede oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner²¹. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Rhede ein Wert von rd. 0,07 m² je Einwohner. Dieser Wert liegt leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m² je Einwohner²². Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollständig gebunden. Im Sortiment Drogeriewaren sind bei einer Zentralität von rd. 86 % Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²⁰ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rhede

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	19.513 (- 1,2 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	10.800 ²³	1.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,55	0,07
Sortimentspezifische Zentralität	97 %	86 %
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 6x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt 27x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 4x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Einwohner: Stadt Rhede (Stand: 26.10.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in Rhede neun strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m² - sechs Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelvollsortimenter und ein Verbrauchermarkt) vorhanden sind. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch einen Getränkemarkt sowie durch 27 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, worunter z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Rhede positiv zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt jedoch, dass überwiegend Verkaufsflächen im Lebensmittelvollsortiment bestehen (s. dazu Abbildung 10). Der vollsortimentierte Angebotsbereich mit rd. 0,34 m² je Einwohner liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m² je Einwohner (Lebensmittelvollsortimenter). Der discountorientierte Angebotsbereich mit rd. 0,21 m² ist in Rhede im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,12 m² je Einwohner (Lebensmitteldiscounter)²⁴ ebenfalls überdurchschnittlich ausgeprägt. Hinsichtlich der Marktauftritte der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter werden aufgrund der Neuansiedlungen und der damit verbundenen modernen Marktauftritte an der Krectinger Straße und Gronauer Straße keine Optimierungsbedarfe ersichtlich.

²³ Inklusive Planvorhaben Krectinger Straße (Lebensmitteldiscounter + Bäckerei)

²⁴ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.

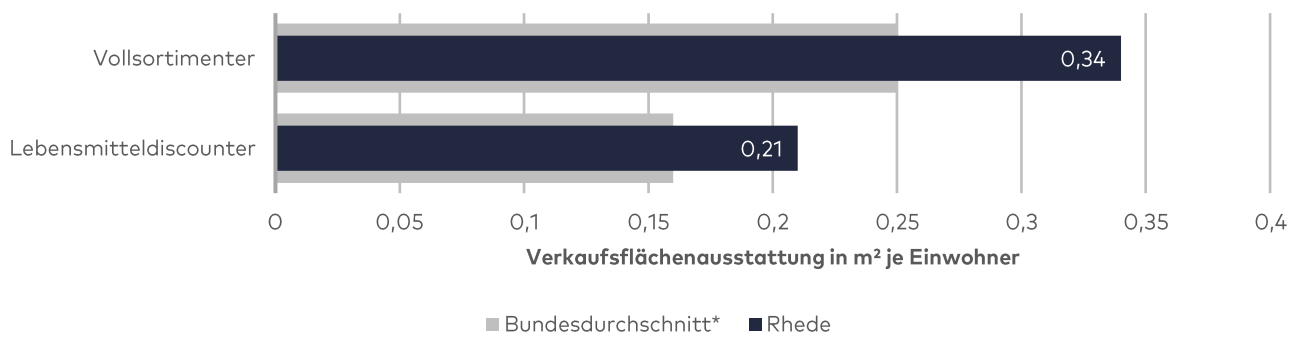


Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten hauptsächlich durch den Drogeriefachmarkt Rossmann im Innenstadtzentrum sowie eine Parfümerie und drei Apotheken sichergestellt. Die Verkaufsflächenausstattung von Rhede im Sortimentsbereich Drogeriewaren liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der bestehende Drogeriemarkt in Rhede weist einen Optimierungsbedarf hinsichtlich der marktgerechten Aufstellung auf. Daher bestehen quantitative und qualitative Entwicklungsperspektiven im Sortiment Drogeriewaren.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Rhede derzeit als positiv zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Rhede

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 11). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

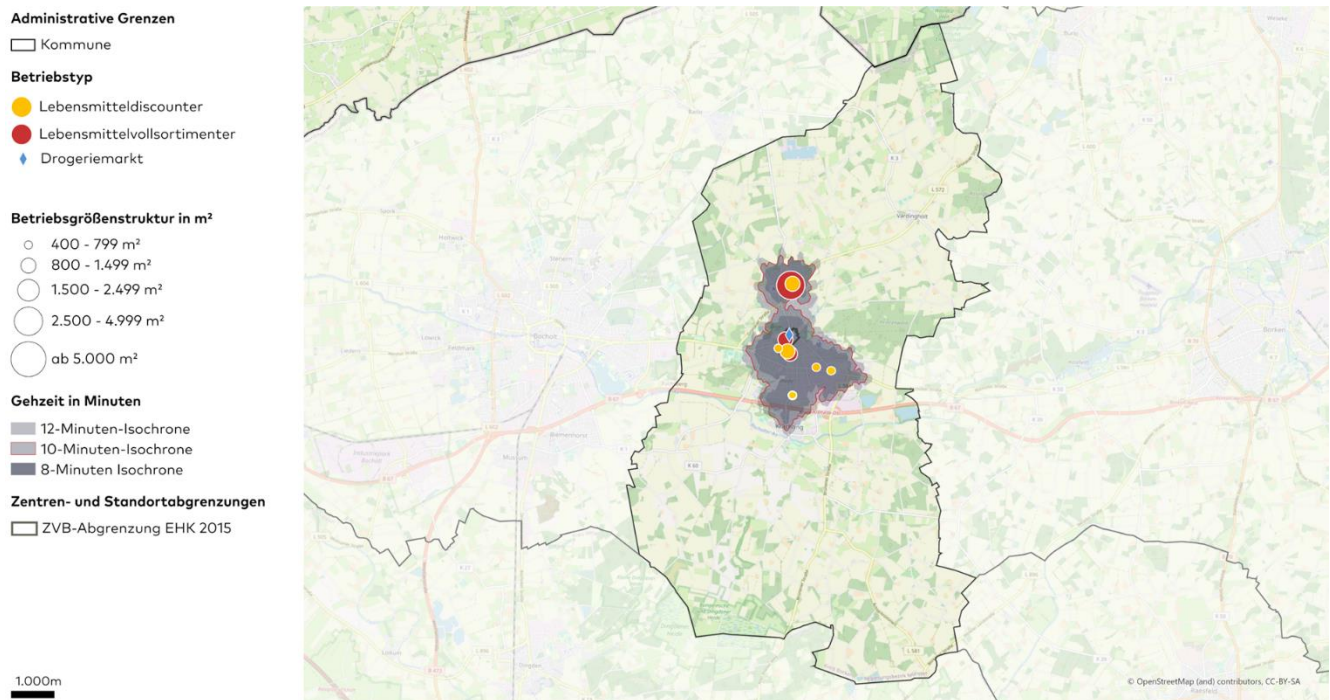


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation in Rhede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 11 verdeutlicht, dass durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter für den Hauptsiedlungsbereich von Rhede eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgung gewährleistet wird.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Siedlungsbereiche sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Grundsätzlich ist die Verbesserung der Situation durch einen Lebensmittelmarkt zu empfehlen, jedoch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als eher unrealistisch einzuschätzen. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Siedlungsbereiche durch die bestehenden Angebote im Hauptort sowie Angebote in den angrenzenden Kommunen mitversorgt werden. Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen geäußert werden, sollten diese proaktiv begleitet werden. Dabei gilt es jedoch die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen.

Nahversorgungsstandorte in Rhede

Im Rahmen des EHK Rhede 2015 wurde ein Nahversorgungsstandort im Stadtgebiet ausgewiesen. Der Standortbereich Integrierter Nahversorgungsstandort Lindenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum im westlichen Bereich des Siedlungskerns der Stadt Rhede. Der Standort ist von Wohnbebauung umschlossen und städtebaulich integriert. Für eine gute ÖPNV-Anbindung sorgt die Haltestelle Schillerstraße. Fußläufig ist der Standortbereich aus den umliegenden Siedlungslagen gut erreichbar, zum zentralen Versorgungsbereich besteht allerdings ein fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang. Am Nahversorgungsstandort sind aktuell zwei Betriebe angesiedelt. Ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) und ein Brautmodengeschäft.



Abbildung 12: Nahversorgungsstandort Lindenstraße gemäß Einzelhandelskonzept 2015

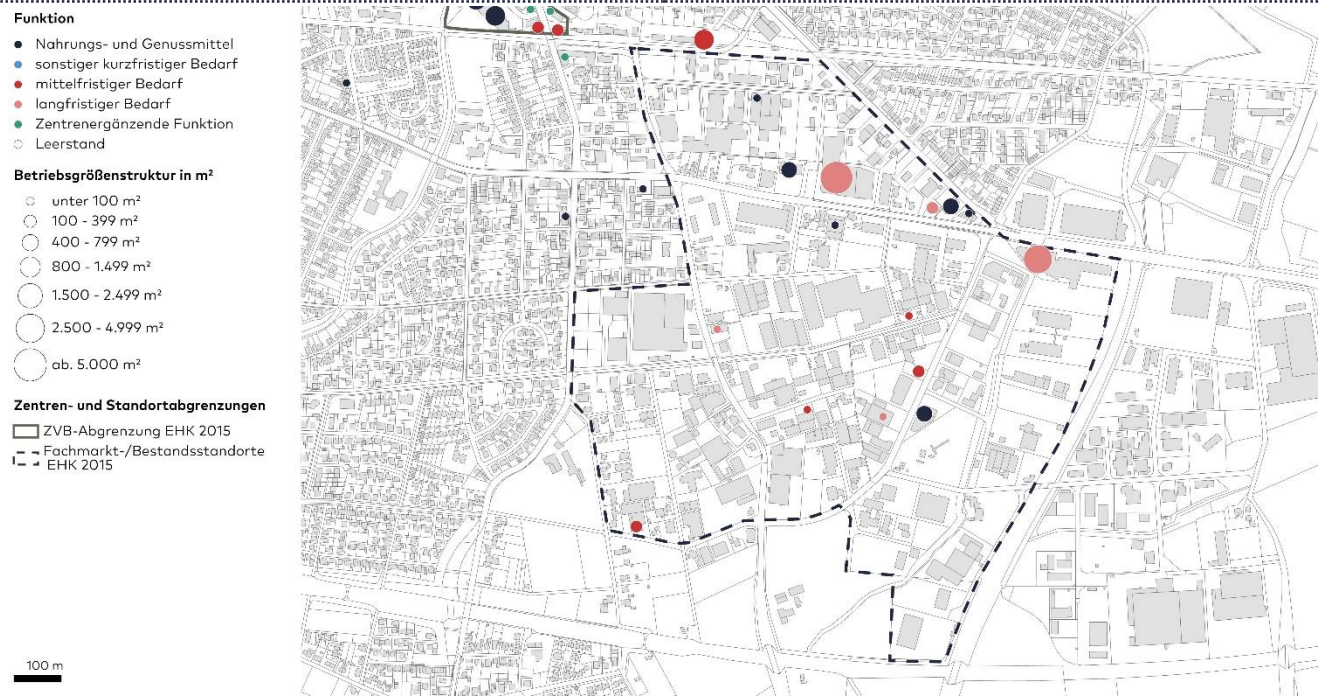
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Abgrenzung: EHK Rhede 2015; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

4.8 SONDERSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des EHK Rhede 2015 wurden zwei Sonderstandorte, sogenannte Fachmarkt- und Bestandsstandorte, im Norden und Südosten des Kernsiedlungsbereichs ausgewiesen.

SONDERSTANDORT RHEDER GEWERBEGEBIET

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

Magnetbetriebe

Netto, Roller, Fachwerk Küchen, Trinkgut, Norma

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standort befindet sich im östlichen Siedlungskernbereich von Rhede
- Standortbereich ist primär durch Gewerbebetriebe geprägt
- Kommunale und regionale Anbindung über die Bundesstraße 67
- Konzentration von Einzelhandel an den Straße Dännendiek und Butenpaß
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment (u.a. Netto und Norma) und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Roller und Fachwerk Küchen)

SONDERSTANDORT GRONAUER STRAÙE

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

Magnetbetriebe

Hagebau, Siemes Schuhcenter, real (Marktabgang zum 30.06.2022), perspektivisch Edeka und Lidl

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich an der Gronauer Straße im nördlichen Siedlungskernbereich
- Von Wohnbebauung umgebener, nach innen gerichteter Standortbereich
- Gute Erreichbarkeit per MIV und ÖPNV
- Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Hagebau, Elektro Denker, Takko, Siemes Schuhcenter)
- Standort dient der fußläufigen, wohnortnahen Versorgung der nördlichen Siedlungslagen der Kernstadt
- **Schließung des Lebensmittelmarktes (real) zum 30.06.2022, planungsrechtlich gesicherte Nachnutzung durch einen Edeka-Verbrauchermarkt und einen Lidl-Lebensmitteldiscounter**

4.9 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentliche Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Rhede dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Rhede hat einen **grundzentralen Versorgungsauftrag** für die 19.513 Einwohner im gesamten Stadtgebiet.
- Im Gefüge der zentralen Orte ist die Stadt Rhede als Grundzentrum von den Mittelzentren Borken und Bocholt umgeben. Darüber hinaus ist die Stadt verkehrlich über die Bundesstraße, an das überregionale Verkehrsnetz und mehrere Oberzentren (u. a. Essen, Duisburg, Münster) angeschlossen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- In Rhede gab es in den vergangenen Jahren eine **positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen**.
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** in Rhede beträgt rd. 149,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.642 Euro je Einwohner.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd.100** liegt leicht oberhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und im Bundesdurchschnitt von 100.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- In der Stadt Rhede sind 99 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 44.300 m² verortet.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt mit rd. 2,27 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,51 m² je Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2015 sind die Zahl der Betriebe und die Verkaufsflächenausstattung leicht gestiegen.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in Rhede ist zu rd. 41 % **nicht städtebaulich integriert**. Rd. 21 % der Verkaufsfläche ist im zentralen Versorgungsbereich verortet und rd. 38 % entfallen auf städtebaulich integrierte Lagen.
- Im Bereich des **klassischen innerstädtischen Leitsortiments** Bekleidung, hat die Stadt Rhede nur ein gering ausgeprägtes Angebot. Im Bereich Schuhe/Lederwaren hingegen verfügt die Stadt über eine gute Verkaufsflächenausstattung, die jedoch überwiegen außerhalb der Innenstadt angesiedelt ist.
- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von 79 % bedingt sich aufgrund des Wettbewerbsumfeldes, nur geringen Wachstumsimpulsen und Defiziten in der Angebotsstruktur und fällt je nach Warengruppen sehr differenziert aus.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** gibt es bei einer Zentralität von rd. 83 % Kaufkraftabflüsse aus dem Rheder Stadtgebiet.
- Im **Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel** findet mit einer Zentralität von rd. 97 % eine nahezu vollständige Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bzw. eine Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrages statt. Im Sortiment **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken** sind hingegen mit nur rd. 86 % Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 50 % **z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, wobei starke sortimentspezifische Unterschiede festzustellen sind.
- Im langfristigen Bedarfsbereich kann die Kaufkraft mit einer Zentralität von rd. 100 % gebunden werden. Dennoch sind auch dort starke sortimentspezifische Unterschiede festzustellen.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rhede

- Im zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt 49 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 9.200 m² angesiedelt. Ergänzt

wird das Einzelhandelsangebot durch 62 zentrenergänzende Funktionen. Es handelt daher um einen **strukturprägenden Standortbereich**.

- Aufgrund der dispersen Einzelhandelsstruktur im westlichen und östlichen Bereich des Zentrums gibt es **Optimierungspotenziale** hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung.
- Die **Leerstandquote** im Innenstadtzentrum ist mit rd. 9 % als moderat zu beurteilen.
- Die **nahversorgungsrelevante Versorgung** ist durch mehrere Lebensmittelmärkte und einen Drogeriefachmarkt gesichert.
- Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten, sind **nur gering ausgeprägt**.
- Zukünftig sollte insbesondere eine **Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches** durch weitere zentrenrelevante Sortimente angestrebt werden. Wichtig ist zudem der Erhalt und Ausbau der frequenzbringenden zentrenergänzenden Funktionen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Rhede mit einer **Verkaufsflächenausstattung** von rd. 0,55 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als überdurchschnittlich und mit rd. 0,07 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Der **vollsortimentierte und der discountorientierte Angebotsbereich** ist in Rhede im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.
- Es besteht **kein Optimierungspotenzial hinsichtlich der Marktauftritte** der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter gewährleisten eine **nahezu vollständige räumliche Nahversorgung** der Siedlungsbereiche Rhede.

Sonderstandorte

- Im EHK Rhede 2015 wurden **zwei Sonderstandorte** ausgewiesen, der Bestands-/Fachmarktstandort Gronauer Straße und das Rheder Gewerbegebiet.
- Der Standortbereich an der Gronauer Straße befindet sich im nördlichen Siedlungskernbereich, ist geprägt durch einen Verbrauchermarkt und einen Lebensmitteldiscounter und **dient aktuell der fußläufigen, wohnortnahen Versorgung** umliegender Siedlungsbereiche. Ergänzt wird der Standortbereich durch Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches im westlichen Standortbereich.
- Der Standort des Rheder Gewerbegebietes im östlichen Siedlungskernbereich von Rhede ist **durch Gewerbebetriebe geprägt** und verfügt ausschließlich über eine **Konzentration von Einzelhandel** mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment an den Straßen Dännendiek und Butenpaß.

Handlungsbedarf ergibt sich bei Sicherung des Innenstadtzentrum als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt. Der Einzelhandel kann als

wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern. Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen und nachfolgend der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Stadt Rhede zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT RHEDE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Rhede bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rhede.
2. **Stärkung des Innenstadtzentrums:** Erhalt und Stärkung des Innenstadtzentrums in seiner Versorgungsfunktion. Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen) und Profilierung der Innenstadt als attraktiven Besuchsort.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Rhede durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.

Ergänzung durch Sonderstandorte: Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs durch vorhandenen Einzelstandorte außerhalb der Zentrenstruktur, ohne einen Ausbau zentrenrelevanter Sortimente. Abbildung 13 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Rhede

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des Innenstadtzentrums	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Standortbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung des Innenstadtzentrums in seiner Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen) ▪ Profilierung der Innenstadt als Besuchsort mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich sichern, bündeln, weiterentwickeln ▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln ▪ Optimierung der wohnortnahen Nahversorgung ▪ Kleinere, räumlich abgesetzte Stadtteile/Siedlungslagen: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen/sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sinnvolle Ergänzung durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Rhede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen, jeweils unterschiedlichen Zielen, ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DIE INNENSTADT

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Rheder Innenstadt dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen in der Innenstadt. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** in der Rheder Innenstadt auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁵ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren

²⁵ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen in der Innenstadt geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten, falls die neu geschaffenen Verkaufsflächen auch etwaige Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt überschreiten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Rhede in die Innenstadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Rhede werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

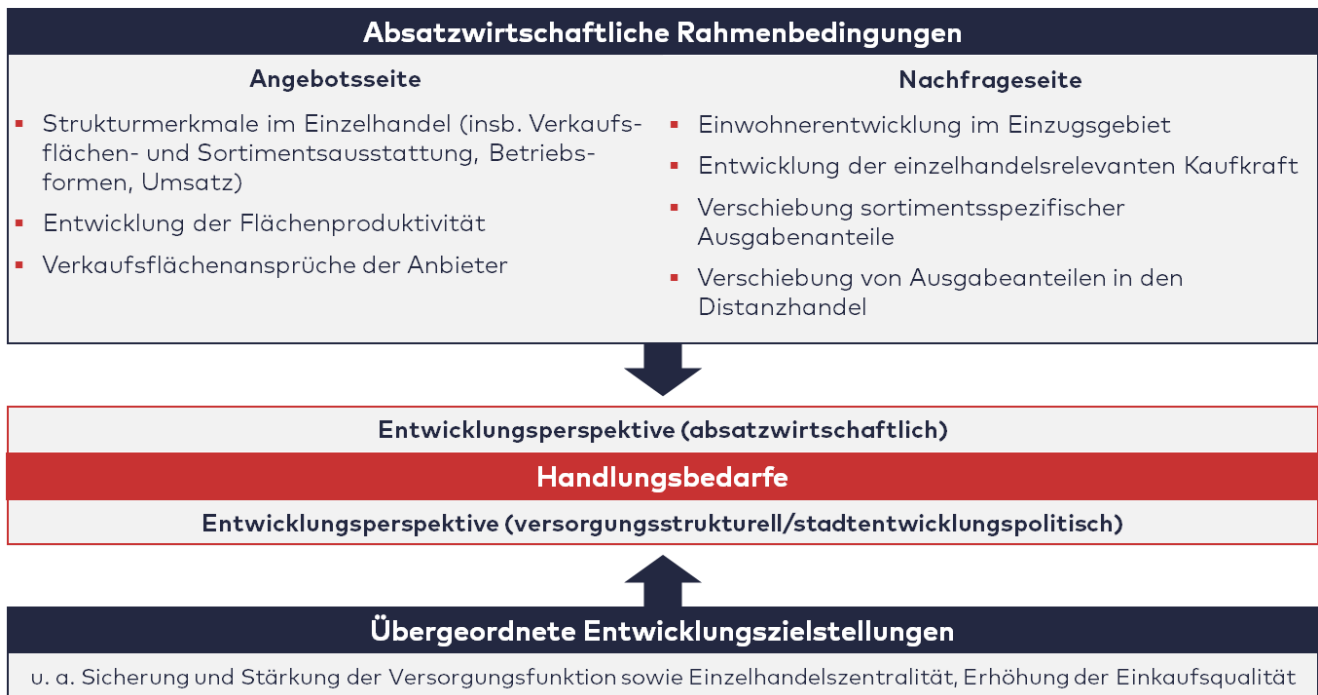


Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren wie der Stadt Rhede kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Rhede aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**²⁶ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in Rhede

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rhede werden Prognosedaten des Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung zu Grunde gelegt²⁷. Diese ergibt für die Stadt Rhede einen Bevölkerungsrückgang von rd. -1,2 % bis zum Prognosejahr 2026. Dementsprechend sind nur sehr geringe

²⁶ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

²⁷ Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

bevölkerungsdynamische Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

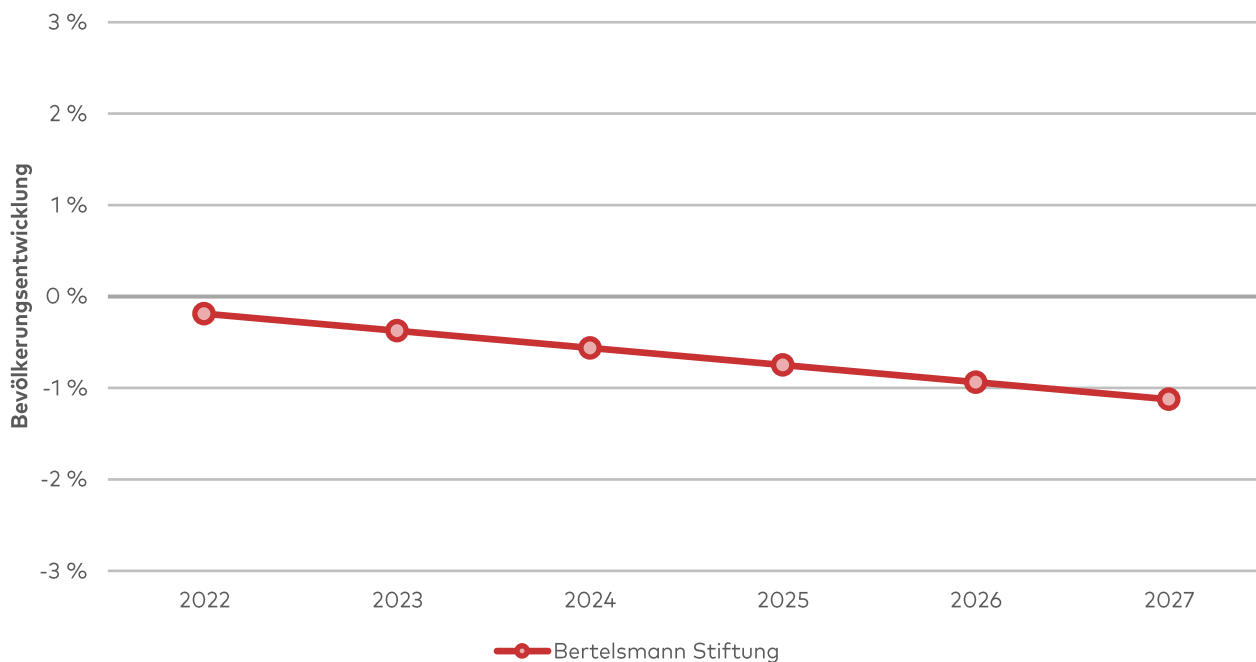


Abbildung 15: Einwohnerprognosen für Rhede

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: s. Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel in Deutschland stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfängliche Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Im Jahr 2021 erholten sich die privaten Konsumausgaben trotz Lockdown und Corona-Maßnahmen um 3 %. Der Zuwachs des Nettoumsatzes setzte sich auch 2021 fort, mit einem Anstieg von rd. 5 %. Dieser folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2021 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 27 %.

Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2021 sogar auf 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

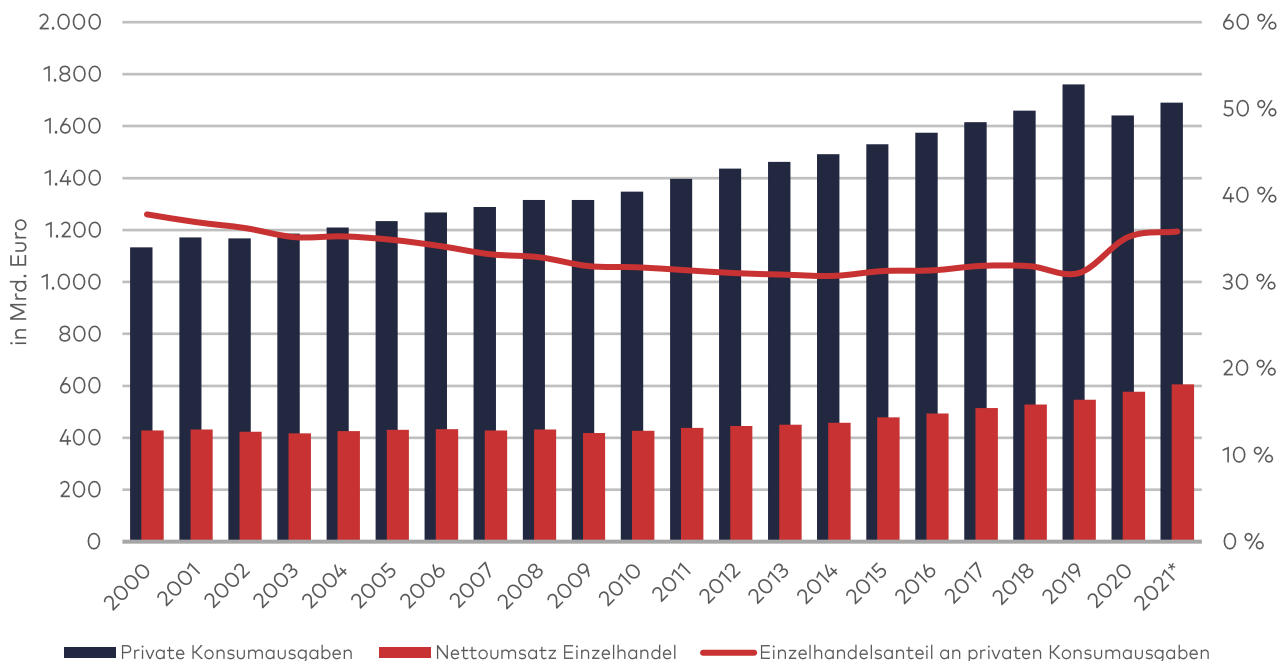


Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Seit 2018 ist eine Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar.

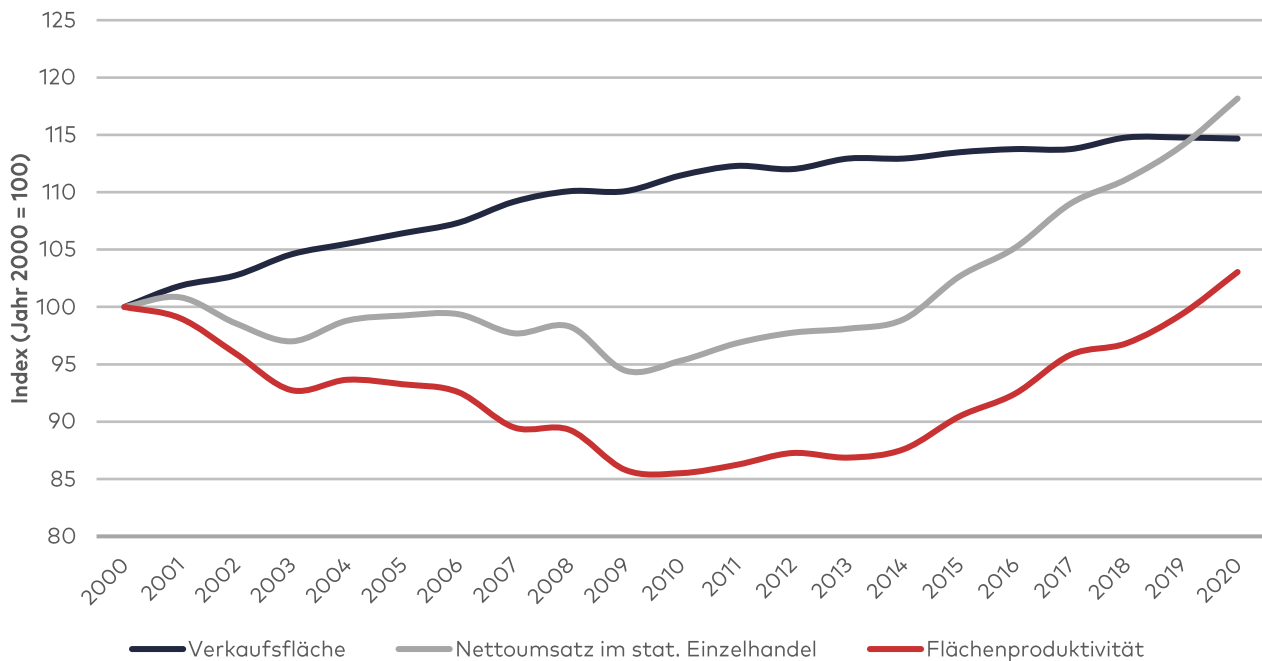


Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und umgekehrt.

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Für das Jahr 2022 wird ein Einzelhandelsumsatz im Online-Segment von rd. 98,4 Mio. Euro (rd. 16,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Die Corona-Pandemie hat eine disruptive Wirkung im Einzelhandel entfaltet. Durch die temporären Schließungen des Einzelhandels hat sich ein Teil des Absatzhandels in den Online-Bereich verlagert. Deutlich wird dies am gesteigerten Wachstum des Online-Handels am Einzelhandel in den vergangenen zwei Jahren. Dennoch ist auch festzustellen, dass sich diese gesteigerte Dynamik mit einem absehbaren Ende der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung wieder etwas verlangsamt. Perspektivisch ist davon

auszugehen, dass sich das Wachstum des Online-Anteils am Einzelhandel wieder auf ein Niveau vor Corona reduziert.

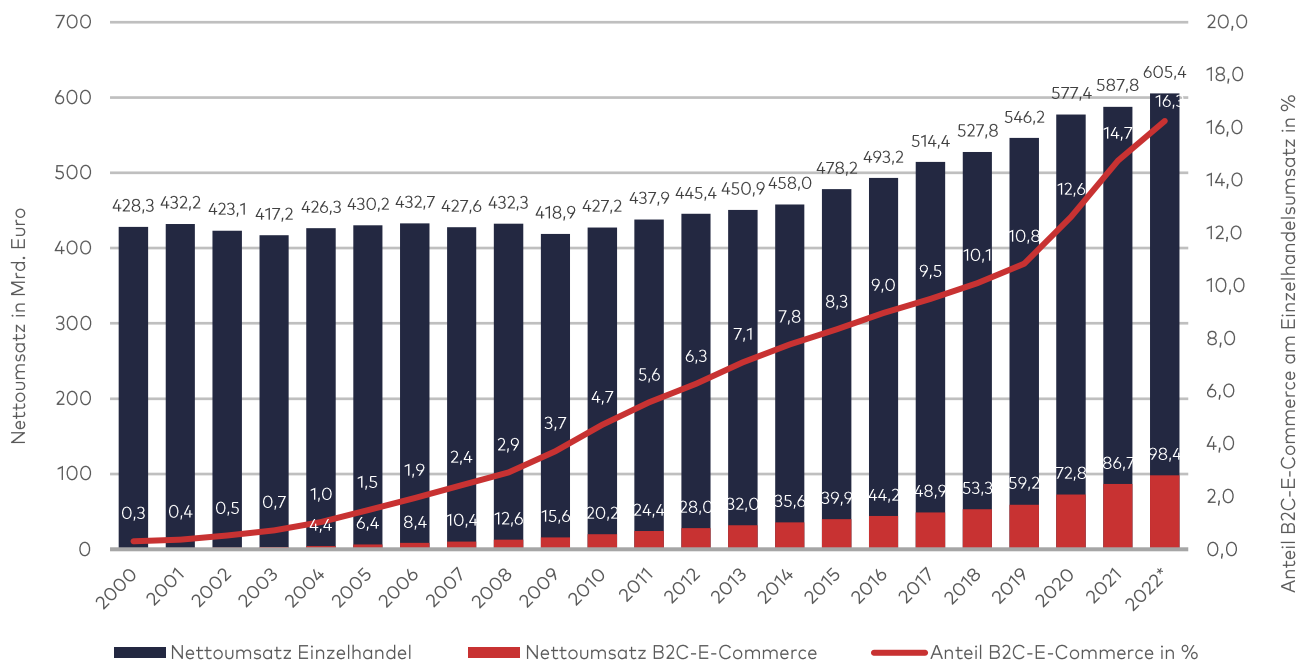


Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es zeigt sich allerdings, dass die in der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt haben, dessen sortimentspezifischen Auswirkungen noch nicht vollumfänglich abzusehen sind.

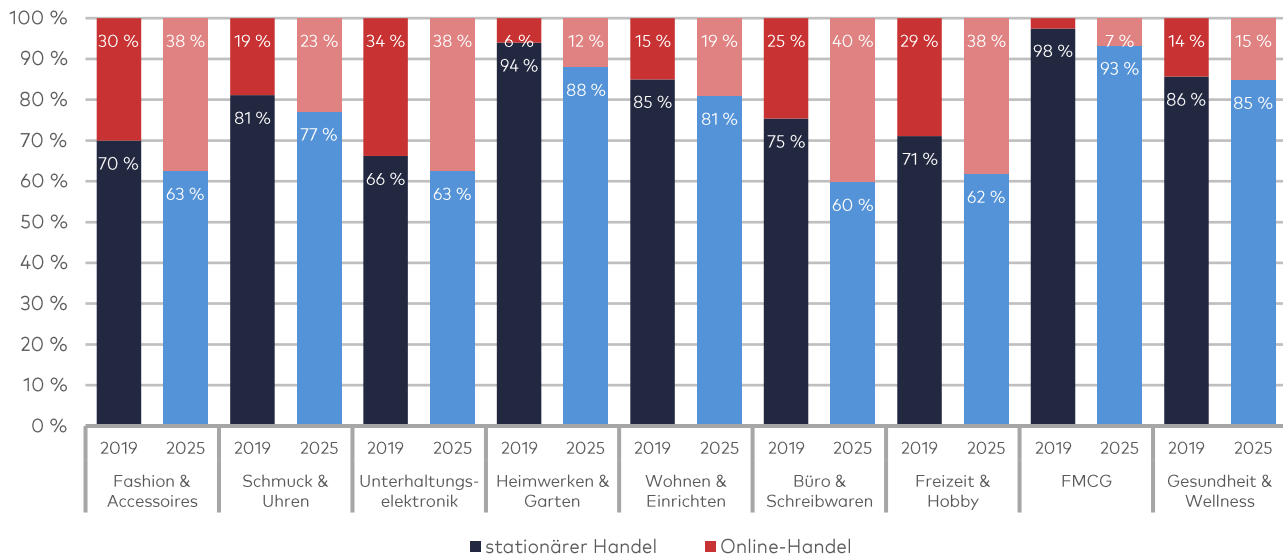


Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Rhede beträgt rd. 79 %, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Innenstadtzentrum im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die Stadt verfügt über eine Zentralität von rd. 97 % bzw. rd. 86 % in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Aufgrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet bestehen im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages Entwicklungsimpulse in der Stadt, die unter anderem durch eine marktgerechte Aufstellung der Märkte im Innenstadtzentrum gebunden werden können.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse Entwicklungsperspektiven begründbar. In diesem Kontext gilt es jedoch, den landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum, die Wettbewerbs-







intensität mit zwei Mittelzentren im engeren Umfeld sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) entsprechend zu würdigen.

Für die Rheder Innenstadt lassen sich insgesamt gewisse Impulse für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Im Fokus stehen dabei insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sowie die zentrenrelevanten Sortimente der Stadt. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des regionalen Einzelhandelskonzept entsprechen.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Rhede

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Rhede bis 2026
Demografische Entwicklung		Negative Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse, teilweise abnehmend
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für das Rheder Innenstadtzentrum

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für das Innenstadtzentrum der Stadt Rhede bis 2026 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 10: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für das Rheder Innenstadtzentrum bis 2026

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte als wesentliche Frequenzanker in der Innenstadt; marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Fachmärkte und Fachgeschäfte als wesentliche Frequenzanker in der Innenstadt; marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Fachgeschäfte zur Sicherung der Grundversorgung; marktgerechte Anpassung der vorhandenen Betriebe; Entwicklungsperspektiven in den Sortimenten mit PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher
Fashion & Accessoires	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; im Bereich Bekleidung und Schuhe/Lederwaren Attraktivierung der Innenstadt durch weitere Fachgeschäfte im Innenstadtzentrum
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Potenziale für weitere Fachgeschäfte wie ein Spielwarengeschäft oder Hobbymarkt
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Erhalt und Sicherung bestehender Betriebe und perspektivische Ergänzung insb. bei steigenden Bedarfen im Zuge des demografischen Wandels
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Entwicklungsperspektiven im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik nutzen, bei zeitgleichem Erhalt und der Stärkung der zwei Elektronikfachgeschäfte
Uhren & Schmuck	■ □ □	Im Sortiment hauptsächlich Erhalt und Stärkung des Fachgeschäftes, mögliche Ergänzung um weiteres Fachgeschäft oder im Randsortiment

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven für das Innenstadtzentrum verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Rhede bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Rhede in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu)

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Rhede korrespondieren.

6

Einzelhandelskonzept für Rhede

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentren-relevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Rhede entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.6 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstädte sowie Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 20). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

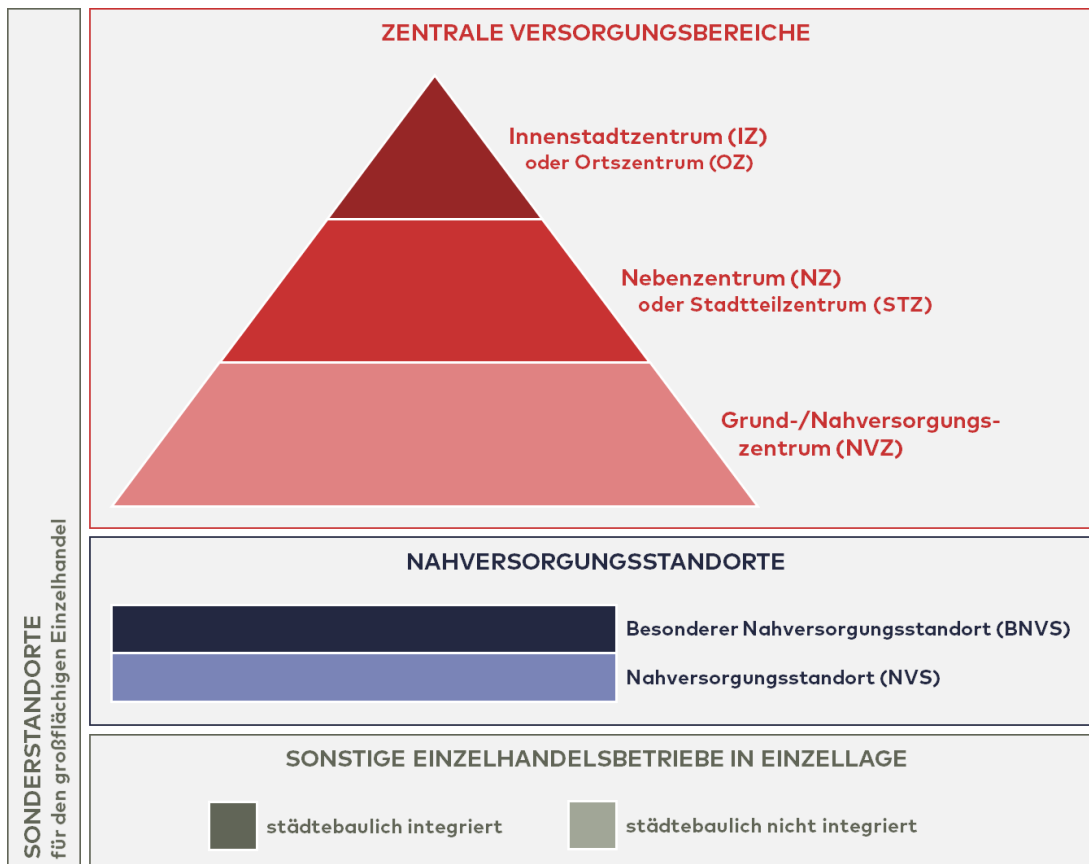


Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁸

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁸ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁰

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³¹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³²

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³³

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungs-

²⁹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

zentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³⁴

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 21 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

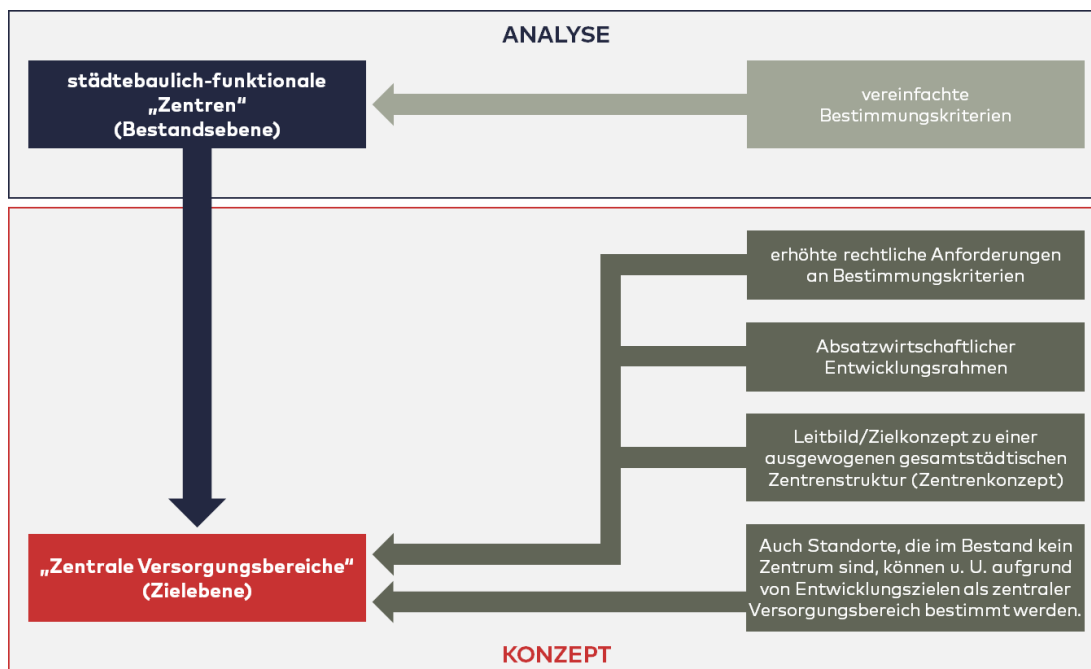


Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

³⁴ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁶

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

³⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Rhede

Das EHK Rhede 2015 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Rhede der zentrale Versorgungsbereich ZVB Hauptzentrum Innenstadt aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 6.2).

6.1.3 Hauptzentrum Innenstadt Rhede

Das Innenstadtzentrum ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Rhede. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6. Das Innenstadtzentrum übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Innenstadt Rhede umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Rhede.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Parzellenscharfe Abgrenzung entsprechend den Anforderungen der Gesetzgebung.
- Fortschreibung der bisherigen Zentrenabgrenzung in Anlehnung an das bewährte Konzept.
- Räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Straßen Bahnhofstraße, Kirchstraße, An der Kirchwiese, Hohe Straße, Deichstraße, Markt und Neustraße.
- Einkürzung des ZVB in nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen, in denen der Anteil der einzelhandelsbezogenen Nutzungen deutlich untergeordnet ist.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 22 für das Hauptzentrum Innenstadt Rhede dargestellt.



Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für das Innenstadtzentrum Rhede:

Tabelle 11: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	47	48 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9.100	21 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	4	8 %
Zentrenergänzende Funktionen	60	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im Hauptzentrum Innenstadt Rhede bieten keine verfügbaren größeren Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrum Innenstadt Rhede für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Rhede berücksichtigt werden. Dabei ist insbesondere der parallel entstehende Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement für die Innenstadt zu berücksichtigen, in dem dezidierte und tiefgreifende Empfehlungen und Maßnahmen zur qualitativen Fortentwicklung der Innenstadt definiert werden.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM INNENSTADT RHEDE

- Fortschreibung des Hauptzentrums Innenstadt als zentralen Versorgungsstandort für die Stadt Rhede mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente
- Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und Magnetbetriebe
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Weiterentwicklung als attraktive Einkaufsinnenstadt

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Rhede ausgesprochen.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Rhede die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Rhede dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich am EHK Rhede 2015, den Bestandsstrukturen sowie den zum Zeitpunkt der Konzepterstellung absehbaren Planvorhaben im Stadtgebiet. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Standort Lindenstraße

Am Standortbereich befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) und ein Brautmodengeschäft. Der Standort Lindenstraße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, da dieser überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion im discountorientierten Bereich für die westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt von Rhede ein. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in direkter Nähe zum Lebensmittelmarkt. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist somit gewährleistet. Die städtebauliche Anbindung des Aldi Süd-Marktes an die innerstädtischen Geschäftslagen ist aufgrund der Entfernung (rd. 300 m) und der überwiegenden Wohnbebauung im Übergangsbereich aktuell als gering ausgeprägt zu bewerten.

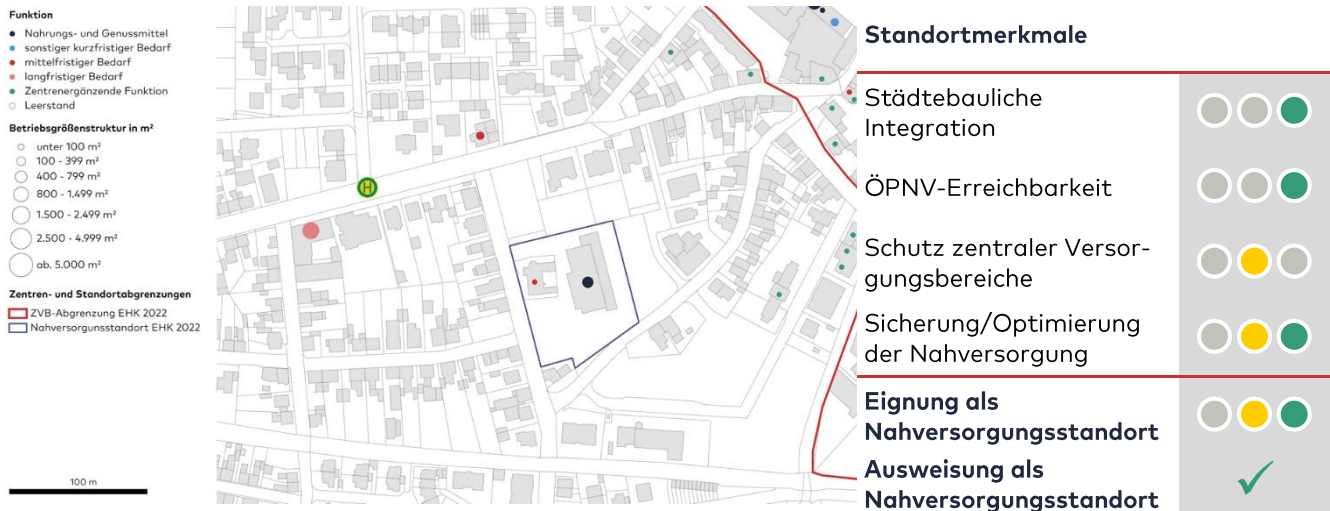


Abbildung 23: Bewertung des Standorts Lindenstraße (Aldi Süd)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

Aufgrund dieser städtebaulich-funktionalen Trennung des Standortbereiches vom Innenstadtzentrum ist trotz der Nähe zum Innenstadtzentrum von keinem direkten Zusammenhang beider Standortbereiche auszugehen. Der Standort Lindenstraße nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere der im westlichen Kernsiedlungsbereich wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Siedlungslagen
- Bestandssicherung und bedarfsgerechter Ausbau³⁷
- Keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Krechtinger Straße

Am Standort Krechtinger Straße erfolgt der Neubau eines Lebensmitteldiscounters (Penny) mit einer Bäckerei³⁸. Die bestehenden Bebauungspläne sehen zudem eine Errichtung von Wohnbebauung im Bebauungsplan des Standortes vor, weshalb dieser perspektivisch als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Der Standort dient insbesondere der wohnortnahen Versorgung südlicher Siedlungsbereiche der Kernstadt von Rhede. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist über den ÖPNV-Haltepunkt Körnerstraße/Wibbeltstraße in rd. 350 m Entfernung gewährleistet. Daher besteht ein geringer Optimierungsbedarf bei der Anbindung an das ÖPNV-Netz hinsichtlich der in den Kriterien für Nahversorgungsstandorte festgelegten 300 m Distanz. Der Standortbereich befindet sich in rd. 1 km Entfernung zum Innenstadtzentrum und verfügt über ein differentes Einzugsgebiet, weshalb keine wesentlichen Auswirkungen auf den ZVB anzunehmen sind und der Schutz des Innenstadtzentrums gewährleistet ist.

³⁷ marktgängige Verkaufsflächenanpassung unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Standorthierarchie, ohne dabei negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu entfalten

³⁸ Gemäß Bebauungsplan „Rhede G6“ Stand 03/2022

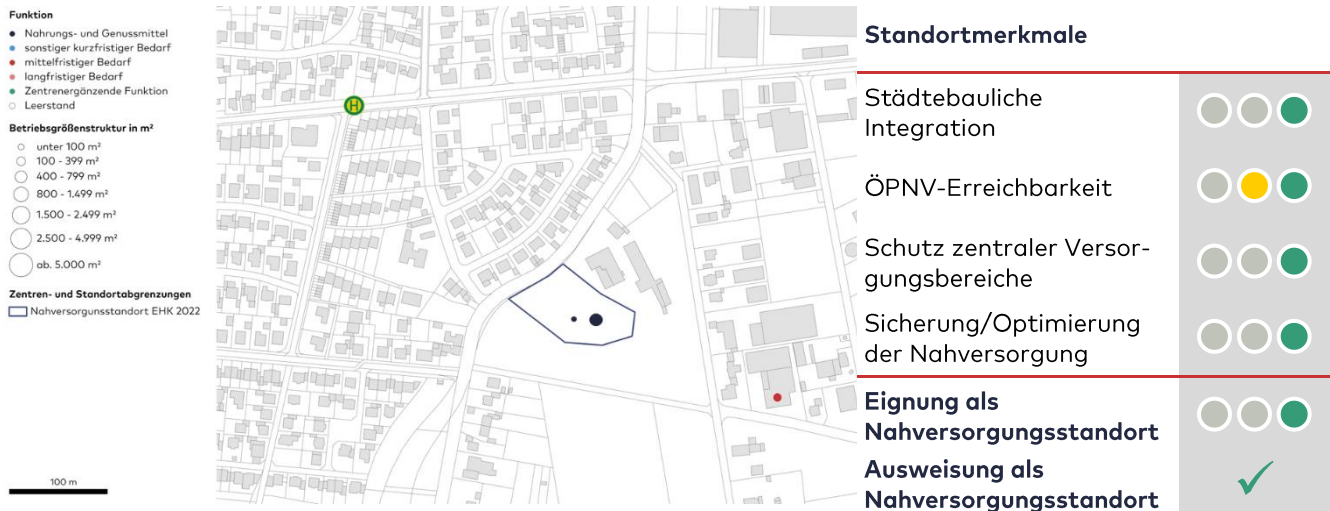


Abbildung 24: Bewertung des Standorts Krechtinger Straße (Penny)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

Der Standort Krechtinger Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.**

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung des Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Siedlungslagen
- Bestandssicherung und bedarfsgerechter Ausbau
- Keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Gronauer Straße – Westlich Wissingkamp

Der Standortbereich Gronauer Straße war zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (09/2021) durch einen Lebensmittelsupermarkt (real) geprägt, der zum 30.06.2022 seinen Betrieb am Standort aufgegeben hat. Parallel zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde sich mit möglichen Nachnutzungsoptionen des Standortbereiches beschäftigt. Im Ergebnis steht ein Satzungsbeschluss 115/2022 vom 30.05.2022 zum Bebauungsplan "Rhede G 28", nach dem eine Nachnutzung durch einen Verbrauchermarkt (Edeka) und einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) am Standort erfolgt. Die vorgenannten Märkte werden als planungsrechtlich gesicherte Vorhaben im vorliegenden Konzept berücksichtigt.

Der Standortbereich ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben, es besteht jedoch ein Optimierungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Fuß- und Radewegeverbindung in das direkte Umfeld. Der ÖPNV-Haltepunkt Wissingkamp befindet sich zentral an der östlich des Standortbereiches verlaufenden Straße Wissingkamp. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist aufgrund der Taktung (nur werktags alle zwei Stunden und drei Mal am Samstag) des Busverkehrs als ortstypisch zu bewerten. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist insofern gewährleistet, als dass der Standortbereich eine Entfernung von mehr als einem Kilometer zum zentralen Versorgungsbereich aufweist. Das Hauptsortiment der Lebensmittelmärkte forciert nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit Blick auf die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Standortes wird deutlich, dass dieser bedingt durch die Lage im nördlichen Bereich des Siedlungskernbereiches der Stadt maßgeblich zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgungssituation beiträgt. Vor diesem Hintergrund wird der Standort zur Sicherung der räumlichen Nahversorgungssituation **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

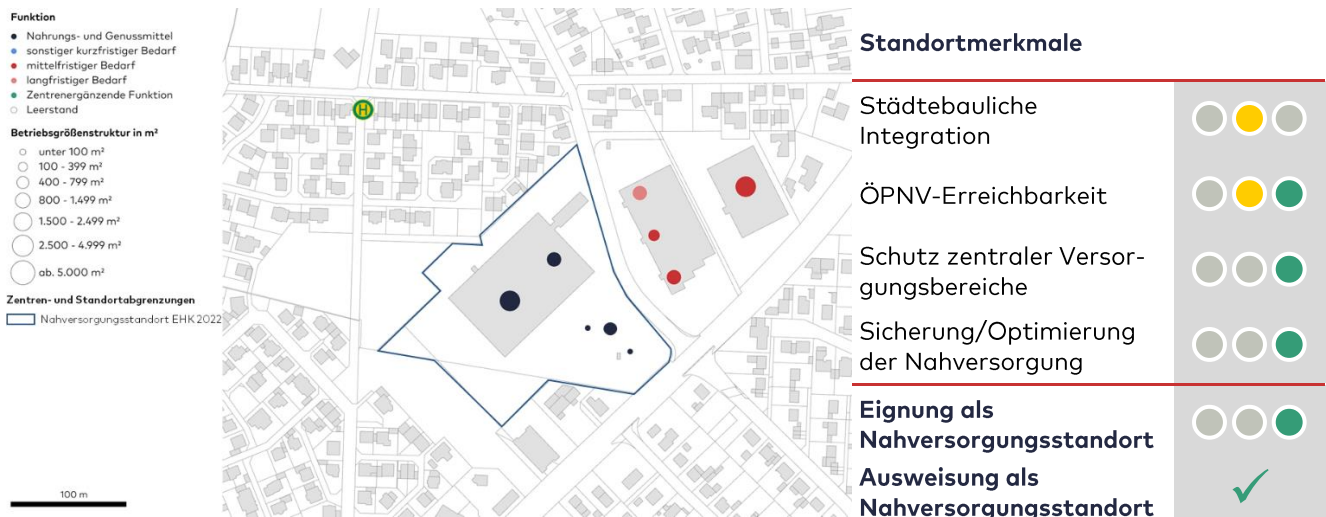


Abbildung 25: Bewertung des Standorts Gronauer Straße (Edeka und Lidl)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Lebensmittelmärkte zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung in den nördlichen Siedlungsbereichen der Stadt Rhede
- Bestandssicherung und bedarfsgerechter Ausbau
- Keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

In Abbildung 26 sind die im Rahmen dieses Konzeptes ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte Lindenstraße, Krectinger Straße und Gronauer Straße – Westlich Wissingkamp im Stadtgebiet der Stadt Rhede abgebildet.



Abbildung 26: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Rhede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.2.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Rhede ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Rhede aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN RHEDE

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf das Innenstadtzentrum

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Umstrukturierungen des Angebotes im Rahmen einer Überplanung des bisherigen real-Standortes mit Lebensmittelmärkten fördern und begleiten
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen außerhalb des Siedlungskernbereiches (z. B. durch Hofläden, ambulanten Service)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In aktuell räumlich schlecht versorgten Siedlungsbereichen wie u. a. Vardingholt erscheint die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials und dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches perspektivisch als unrealistisch. In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung sicherzustellen sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet

von Rhede bereits vertreten sind (u. a. Biohof Overkämping und Hofladen Rickert). Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügel-service, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Aufbauend auf der Analyse der im EHK Rhede 2015 ausgewiesenen Bestands-/Fachmarktstandorte in Kapitel 4.8 werden nachfolgend Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standortbereiche gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen

Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

6.3.2 Sonderstandorte in Rhede

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Rhede werden perspektivisch beide Sonderstandorte fortgeschrieben und dienen als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Aufgrund einer veränderten räumlichen Abgrenzung, einer Konzentration des Standortbereiches entlang der Straße Dännendiek und der Ausgliederung großer Teile des Gewerbegebietes, wird der Standort Rheder Gewerbegebiet mit geänderter Benennung fortgeschrieben und als Sonderstandort Dännendiek ausgewiesen. Der Standort Gronauer Straße wird im vorliegenden Konzept ebenfalls als Sonderstandort fortgeschrieben. Allerdings beschränkt sich die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes auf den Bereich östlich des Wissingkamp, sodass die Bezeichnung fortan Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp lautet.

Weitere Sonderstandorte sind gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Rhede gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

Sonderstandort Dännendiek

Der Standort Dännendiek wird im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes als Sonderstandort, mit einer aktualisierten, an die Bestandsstrukturen angepassten Abgrenzung fortgeschrieben. Die gewerblichen Betriebe und Einzelhandelsbetriebe ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang sind zukünftig nicht mehr Bestandteil des Sonderstandortes. Durch die Einkürzung des Standortbereiches ergibt sich einerseits ein konzentrierter Positivstandort für nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und

andererseits werden nun große Teile des Gewerbegebietes für klassische Gewerbebetriebe bereitgehalten. Die aktualisierte Abgrenzung umfasst die an der Straße Dännendiek gelegenen Einzelhandelsbetriebe, die einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang erkennen lassen. Der fortgeschriebene und eingekürzte Sonderstandort ist primär durch Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfsbereiches (u. a. Roller, Fachwerk Küchen) und zwei Lebensmittelmärkte geprägt.



Abbildung 27: Abgrenzung des Sonderstandortes Dännendiek

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Fortschreibung des Sonderstandortes**
- Einkürzung des Standortbereiches auf einzelhandelsbezogene Strukturen im Bereich Dännendiek
- Dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Sonderstandort Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp

Der Standort Gronauer Straße -Östlich Wissingkamp wird im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes als Sonderstandort in eingekürzter Form fortgeschrieben und umfasst nunmehr ausschließlich die Bereiche östlich des Wissingkamp. Aufgrund der Marktveränderungen am ehemaligen real-Standort und der nahversorgungsbezogenen Nachnutzung westlich des Wissingkamp wird dieser Bereich konzeptionell als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kap. 6.2.1). Die Abgrenzung des Sonderstandortes Gronauer Straße umfasst verschiedene Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfes (u. a. Siemes Schuhcenter, Takko, Hagebaumarkt).

Damit verfügt der Standortbereich auch über eine hohe Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, die in Konkurrenz zur Innenstadt steht. Insbesondere die Verkaufsflächen des innerstädtischen Leitsortiments Schuhe/Leder-

waren konkurrieren zum Angebot im Innenstadtzentrum. Die zentrenrelevante Sortimente besitzen einen hohen Stellenwert für die Attraktivität des Innenstadtzentrums und sind wichtige Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum und sollten daher auch dort angesiedelt sein. Eine Weiterentwicklung der zentrenrelevanten Sortimente am Standortbereiche konterkariert daher die Zielstellung einer Innenstadtstärkung, die mit dem Anstoßprozess zum Zentrenmanagement angegangen wird. Aus diesem Grund wird der Standortbereich vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung nicht als zentraler Versorgungsbe- reich eingestuft, sondern als Sonderstandort ausgewiesen. Durch die Ausweisung des Standortbereiches Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp ergibt sich ein weiterer Positivstandort für nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nah- versorgungsrelevantem Einzelhandel im Rheder Stadtgebiet.

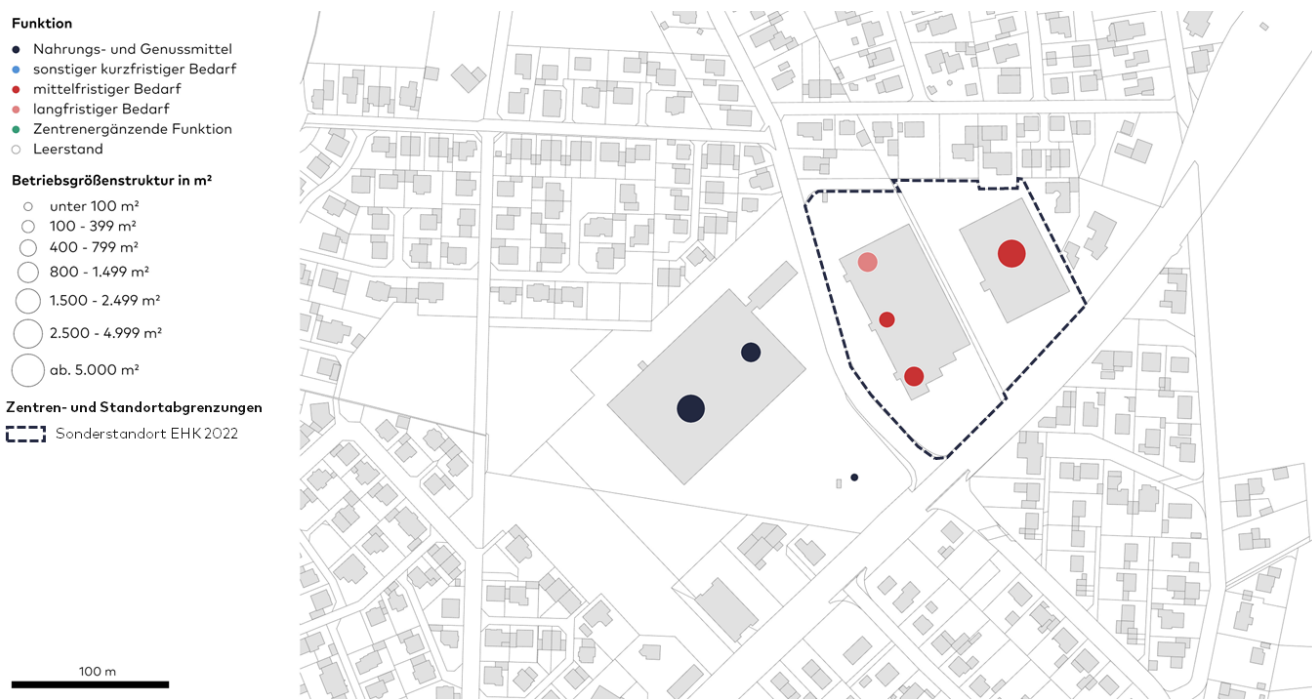


Abbildung 28: Abgrenzung des Sonderstandortes Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; SO-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rhede.

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Sonderstandort**
- Dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Hauptsortimente

6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Rhede als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.4.1 Methodische Herleitung

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz finden die bestehenden Sortimentslisten aus dem EHK Rhede 2015 und dem LEP NRW 2019 Anwendung.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Rhede als

zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

6.4.2 Sortimentsliste der Stadt Rhede

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste des EHK Rhede 2015 sowie der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Rhede als sog. „Rheder Liste“.

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Rhede (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen	Kinderwagen
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Tiernahrung	Lampen/Leuchten
Elektrogeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Matratzen
Fahrräder und Zubehör		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Foto/Optik		Pflanzen/Pflanzartikel
Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche (Einzelware)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Haushaltswaren (Hausrat)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

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

6.5.2 Steuerungsleitsätze für die Stadt Rhede

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Rhede empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rhede** fokussiert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Stadtzentrums zu begünstigen.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen können nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rhede als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum dennoch keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz des

Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht weiterer Standortbereiche. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen resultieren.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Rhede Berücksichtigung finden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Rhede** angesiedelt werden, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben und negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an den **Nahversorgungsstandorten**³⁹ Lebensmittelmärkte empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.
- Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** gilt zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmsweise können in Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁰ ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800

³⁹ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

⁴⁰ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

m²) eines Vorhabens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein. Im Falle von Neuvorhaben (Betriebs Erweiterungen und Neuansiedlungen) im Bereich von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von ZVBs ist zu prüfen, ob die Verkaufsfläche, die dem Angebot zentrenrelevanter Rand- und Nebensortimente gewidmet sein soll, über die häufig pauschal angewandte Beschränkung der entsprechenden Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche hinaus, gesondert zu begrenzen ist.

- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär am Sonderstandort Dännendiek oder Sonderstandort Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten **primär auf die ausgewiesenen Sonderstandorte konzentriert werden**, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln, aus Anbietersicht günstige Agglomerationsvorteile zu erwirken und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.
- Darüber hinaus kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.
- In **GE-/GI-Gebieten** sollte Einzelhandel nur deutlich untergeordnet angesiedelt werden und sich auf kleinteilige Angebote beschränken, die in engem Zusammenhang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen stehen (z. B. Tankstellenshops oder Kioske).
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴¹ ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 300 m²)⁴² eines Vorhabens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht

⁴¹ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

⁴² Die empfohlene Größenordnung von max. 300 m² ergibt sich aus den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Rhede in Bezug auf die Stärkung der Innenstadt.

jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Ziele/Grundsätze (EHK) werden nicht verletzt,
- durch das Vorhaben resultieren keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen,
- landesplanerische Ziele und Grundsätze (LEP NRW) werden nicht verletzt,
- rechtliche Anforderungen werden erfüllt (s. Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und es besteht eine belegte betreiberseitige Begründung.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von 5 Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Rhede politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Rhede.

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** (max. 800 qm), eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht sowie **solange die entsprechende gewerbliche Nutzung des Hauptbetriebs besteht** und
- die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. eine max. definierte, städtebaulich begründete VKF-Größe nicht überschritten wird.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Rhede künftig effizient zu beantworten sein, was für eine Verfahrensbeschleunigung zuträglich sein kann.

Der Einzelhandelsstandort Rhede verfügt mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept über eine gute Ausgangsbasis, um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die Stadt verfügt über eine für ein Grundzentrum angemessene Verkaufsflächenausstattung, besitzt aber insbesondere für die perspektivische Stärkung der Innenstadt sortimentspezifische Entwicklungspotenziale. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Rhede insgesamt, den zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Rheder Einzelhandel entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können. Zusammen mit dem in Rhede begonnen Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement, welcher eine Zukunftsvision für die Rheder Innenstadt und ein Handlungskonzept erarbeitet, bildet das Einzelhandelskonzept ein stringentes und zukunftsweisendes Konzept für den Einzelhandel in Rhede. Das Konzept zeigt auch, dass es bereits Planvorhaben in der Stadt Rhede gibt, deren Umsetzung einen Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation beitragen.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 29).

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

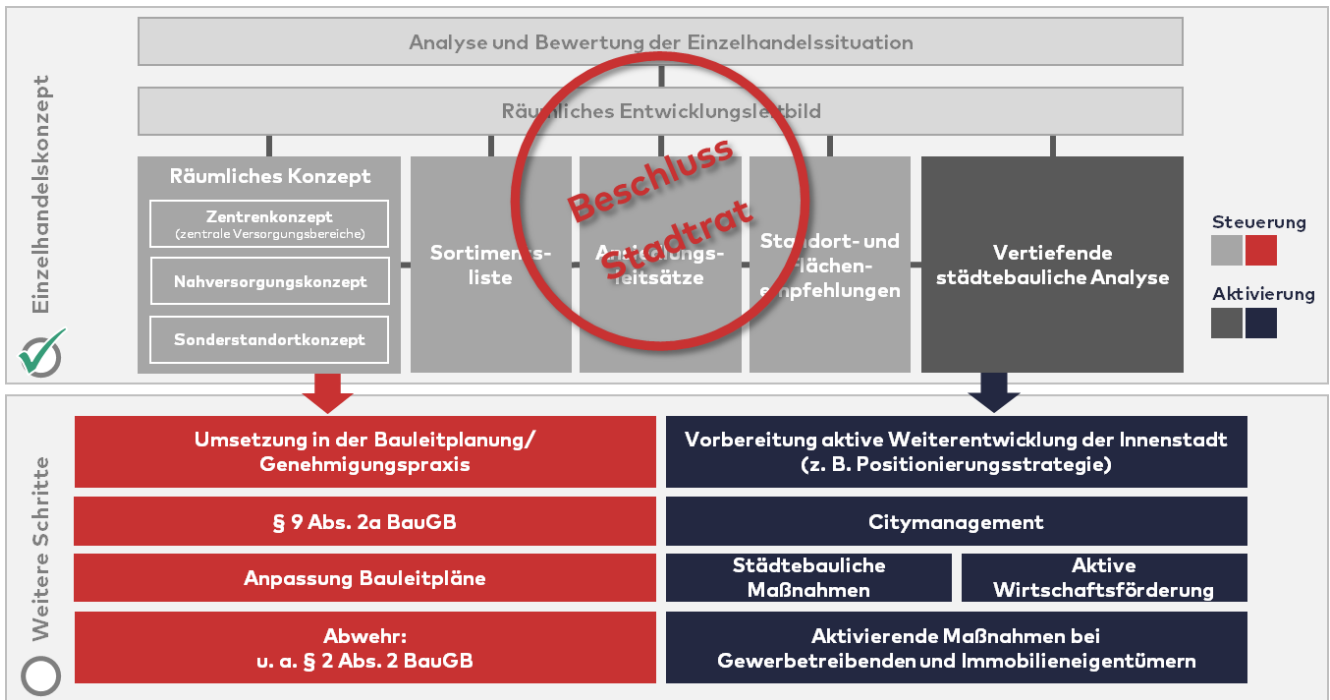


Abbildung 29: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Durch die Covid-19-Pandemie ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Rhede auszugehen. Da das Ende der Pandemie noch nicht endgültig absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BBE Standort und Kommunalberatung Münster GmbH (Hrsg.) (2015): Einzelhandelskonzept Stadt Rhede 2015. Münster.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Online-Monitor 2021. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

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

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse16
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster18
Abbildung 4:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen19
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....20
Abbildung 6:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz 22
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rhede und Umgebung 26
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in Rhede nach Warengruppen und Lagebereichen 28
Abbildung 9:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Rhede31
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 37
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungssituation in Rhede.....38
Abbildung 12:	Nahversorgungsstandort Lindenstraße gemäß Einzelhandelskonzept 2015..... 39
Abbildung 13:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Rhede 46
Abbildung 14:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven48
Abbildung 15:	Einwohnerprognosen für Rhede 49
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland...50
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel51
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 52
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 53
Abbildung 20:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....58
Abbildung 21:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen60
Abbildung 22:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede 63
Abbildung 23:	Bewertung des Standorts Lindenstraße (Aldi Süd) 66
Abbildung 24:	Bewertung des Standorts Krechtinger Straße (Penny) 67

Abbildung 25:	Bewertung des Standorts Gronauer Straße (Edeka und Lidl)	68
Abbildung 26:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Rhede	69
Abbildung 27:	Abgrenzung des Sonderstandortes Dännendiek	73
Abbildung 28:	Abgrenzung des Sonderstandortes Gronauer Straße – Östlich Wissingkamp.....	74
Abbildung 29:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	83

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Rhede.....	24
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreis Borken.....	24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Rhede	27
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Rhede.....	30
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	32
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Rhede.....	36
Tabelle 9:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Rhede.....	54
Tabelle 10:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für das Rheder Innenstadtzentrum bis 2026.....	55
Tabelle 11:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede.....	63
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Rhede (Kurzfassung).....	76
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Rhede (Langfassung).....	89

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	siL	städtebaulich integrierte Lage
EHK	Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
EW	Einwohner	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Rhede (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto/Optik	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

(Fortsetzung von Tabelle 13)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen sowie Einzelhandel mit Lattenrosten für Betten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Tiernahrung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rhede als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43