

Zentren- konzept

zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen in der
Innenstadt von Rheine

Endbericht

Dipl.-Ing. Marc Föhrer | Jens Nußbaum, M. A. | Katharina Ruhr, M. Sc. | Friederike Blum, M. Sc.

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt der veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der Verursacher dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

AUFTRAGGEBER

Stadt Rheine

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Jens Nußbaum, M. A.
Katharina Ruhr, M. Sc.
Friederike Blum, M. Sc.
Dortmund,
20.10.2021

Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

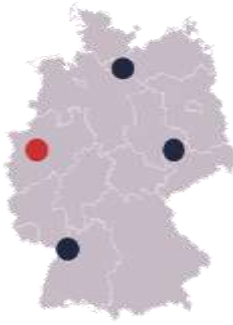
Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
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

Büroprofil



Einführung

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die COVID-19 Pandemie hat, die bereits in den vergangenen Jahren in der Rheiner Innenstadt erkennbaren Wandlungsprozesse, beschleunigt. Der Rahmenplan Innenstadt Rheine (2014) hat bereits vor der Pandemie Handlungsbedarfe für die Innenstadt aufgrund rückläufiger Besucherzahlen aufgezeigt. Die Stadt Rheine hat in diesem Rahmen einen Förderantrag für das Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“ gestellt. Eine Maßnahme der bewilligten Förderung ist die Erstellung eines Zentrenkonzeptes zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen in der Innenstadt. Für die Erarbeitung wurde das Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund beauftragt.

Die wesentliche Zielstellung ist die Abgrenzung der derzeit überdimensional wirkenden Ausdehnung des Innenstadtbereiches. Da der überwiegende Teil des heutigen Innenstadtbereichs im Sinne des Planungsrechts als Kerngebiet definiert ist, wird dieser Bereich vorwiegend Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur vorenthalten. Beispielsweise ist Wohnen in diesem Bereich regelmäßig nicht zulässig. Aufgrund der sich verändernden Anforderungen an lebendige Innenstädte gilt es, neue Chancen zu eröffnen und zu untersuchen, in welchen Bereichen der Innenstadt perspektivisch die bauplanungsrechtliche Ausweisung als Urbanes Gebiet sinnvoll ist, um Ansiedlungen weiterer Nutzungen (insb. Wohnen) in der Innenstadt zu ermöglichen.

Das Zentrenkonzept wird daher den Innenstadtbereich analysieren, die Profilierungsmöglichkeiten einzelner Lagen herausarbeiten und verschiedene Varianten zur zukünftigen Entwicklung der Innenstadt aufzeigen. Ziel ist die Formulierung eines perspektivischen Fokusbereiches für den Einzelhandel sowie eine Empfehlung zur Abgrenzung des Kerngebietes für die Rheiner Innenstadt.

Die Zentrenkonzeption betrachtet neben dem Einzelhandel auch weitere innenstadt-relevante Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie oder kulturelle Angebote, und untersucht, in welchen Lagen ebenjene Nutzungen einen Mehrwert für die Innenstadt bieten können. Eine zentrale Anforderung ist eine möglichst praxisnahe, realisierbare und umsetzungsorientierte Herangehensweise. Aus diesem Grund werden konkrete Maßnahmenskizzen zu Nachnutzungsoptionen bzw. Aktionen zur Aktivierung von Leerständen benannt.

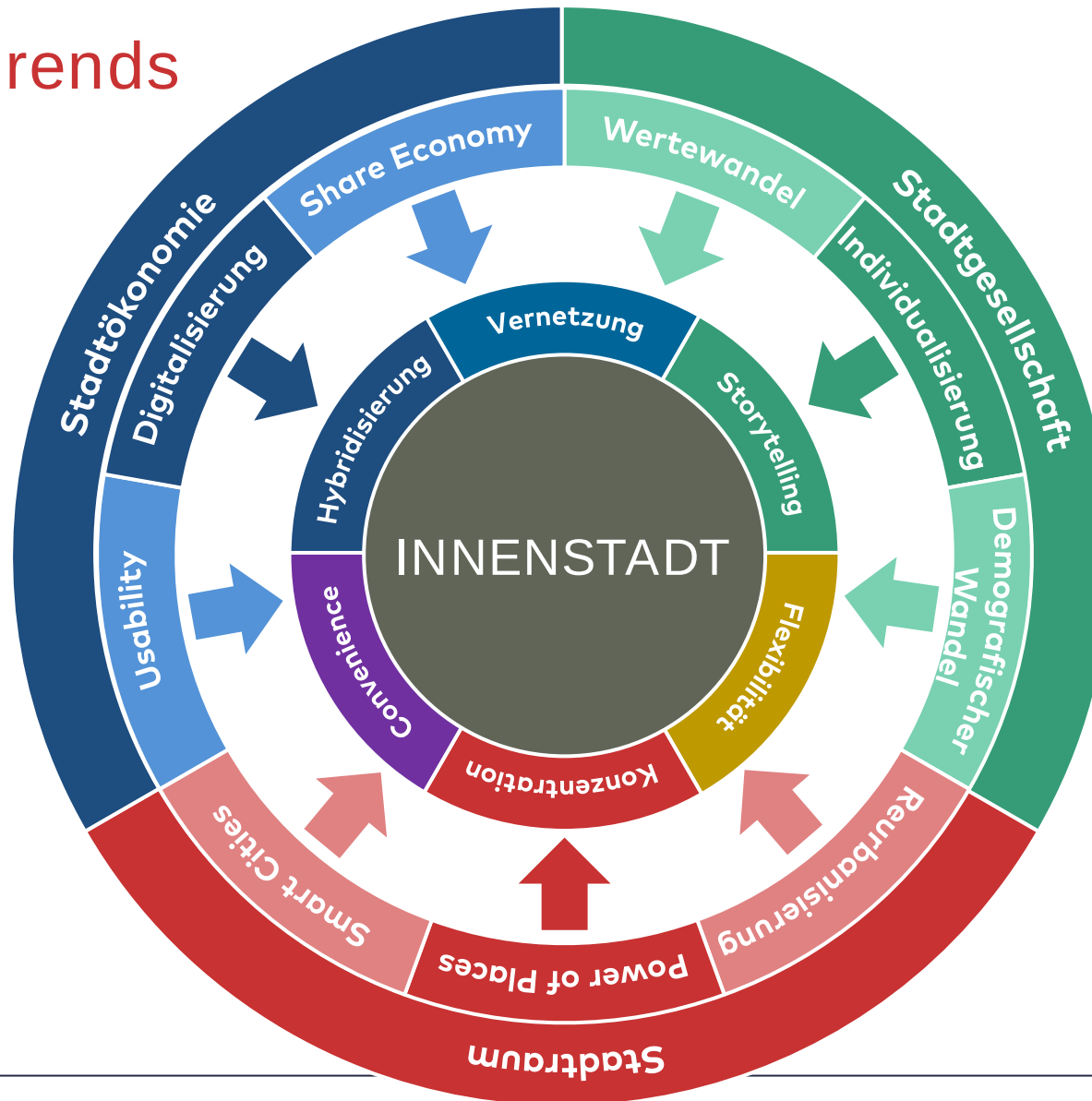
Neben der fachlichen Expertise des Büros zur Bestandsstruktur und zu Entwicklungsoptionen der Innenstadt, ist der Dialog mit der lokalen Öffentlichkeit von großer Bedeutung, da ein erfolgreicher Positionierungs- und Profilierungsprozess von allen Akteuren der Stadtgesellschaft mitgetragen werden muss. Während der Erarbeitungsphase werden daher relevante Innenstadtakeure im Zuge eines Innenstadtpaziergangs sowie eines begleitenden Arbeitskreises eingebunden.

Konzeptbausteine

Zentrenkonzept zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Rheine	
Analyse	▪ Megatrends ▪ Rahmenbedingungen ▪ Innenstadtanalyse ▪ Funktionsstruktur & Ankernutzungen ▪ Marken- & Angebotsportfolio ▪ Nutzungs- & Immobilienqualitäten ▪ Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur
Konzeption	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen
	▪ Profilierung einzelner Quartiere ▪ Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlagen der Innenstadt ▪ Entwicklungsvarianten ▪ Abgrenzung des Fokusbereiches Einzelhandel ▪ Empfehlung zur Abgrenzung des Kerngebiets Innenstadt ▪ Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

Megatrends

Megatrends



Megatrends: Die Innenstadt ist einerseits Ort der Arbeit, der Wertschöpfung und der Investitionen, andererseits Ort der Begegnung und der Versorgung. Die Innenstadt ist zentraler Ort einer Stadt, weshalb Megatrends der Stadtgesellschaft, des Stadtraums und der Stadtökonomie unmittelbar auf die Innenstadt einwirken. Innenstädte müssen auf die einwirkenden Megatrends durch ein gezieltes Storytelling reagieren, um den Anforderungen einer individualisierten Stadtgesellschaft gerecht zu werden. Der demografische Wandel aber auch die Reurbanisierung erfordern eine Flexibilität der Innenstadt in Bezug auf die räumlich-funktionalen Angebotsstrukturen. Die zunehmende gesamtgesellschaftliche Bedeutung von Orten und Plätzen verlangt nach einer Konzentration von Nutzungen und Qualitäten in zentralen Lagen, wohingegen durch Trends und Entwicklungen im Bereich Smart Cities und Usability die Erwartungen an einen bequemen Innenstadtbesuch resultieren. Die Digitalisierung bietet die Möglichkeiten, digitale und analoge Konzepte zu vereinen, worauf eine Innenstadt beispielsweise mit hybriden Betriebskonzepten im Einzelhandel reagieren sollte. Darüber hinaus gilt es in der Innenstadt sowohl stadtgesellschaftliche und stadtökonomische Trends zu vernetzen.

Megatrends

Stadtgesellschaft



Wertewandel

Individualisierung

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 Nachhaltigkeit*, 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 beigemessen.

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

Megatrends

Stadtgesellschaft



Demografischer Wandel

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 nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.* 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 bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste, breite Gänge in Supermärkten, Sitzgelegenheiten).

Megatrends

Stadtraum



Reurbanisierung

Power of Places

Reurbanisierung: Innenstadt-Wohnen liegt wieder im Trend: Bei einer insgesamt stagnierenden bzw. zukünftig auch rückläufigen Bevölkerungszahl sind anhaltende Bevölkerungswanderungen zu beobachten. Es profitieren v. a. urbane Räume. Stadtwachstum ist dabei nicht nur unbedingt Einwohnerwachstum, sondern auch Haushaltswachstum. Denn die Zahl der Single-Haushalte wächst. Träger der Reurbanisierung sind insbesondere junge Personengruppen sowie (zukünftig) auch verstärkt die sogenannten „jungen Alten“, die ein gewisses urbanes Flair, kurze Wege und hochwertige Infrastruktur bevorzugen.

Power of Places (oder **„Die Kraft des Ortes“**): Die Multifunktionalität der Innenstädte nimmt aufgrund der steigenden Verträglichkeit von Wohnen, Arbeiten und Freizeit und der hohen Attraktivität vieler Innenstädte deutlich zu. Neben der Konzentration auf die Innenstadt selbst (Reurbanisierung), gewinnt dabei auch der konkrete, physische Ort als neues „Wohnzimmer“ zwischen den Polen Wohnen und Arbeiten an Bedeutung. Insbesondere in der heutigen hochmobilen und digital vernetzten Arbeitswelt ergibt sich für viele Menschen das Bedürfnis nach einer „Rückbettung“ in einen lokalen, real erlebbaren Kontext, wie z. B. der „Kiez“ eines Stadtquartieres.

Megatrends

Stadtraum

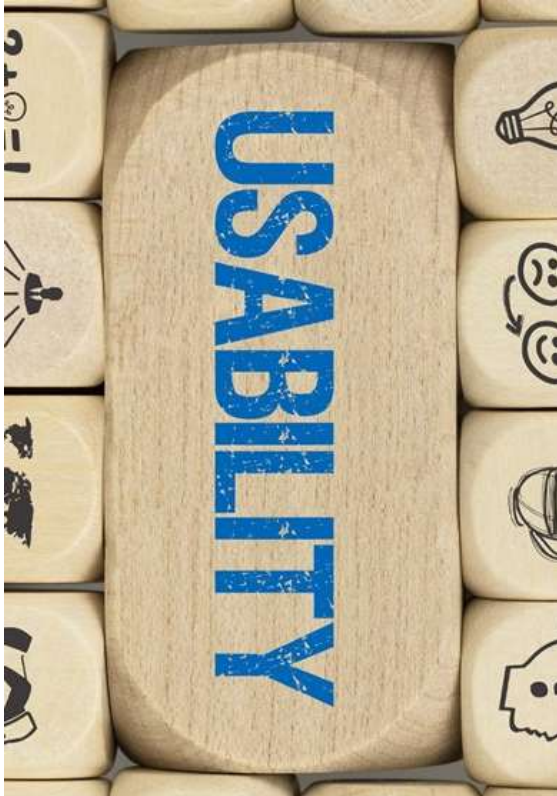


Smart Cities

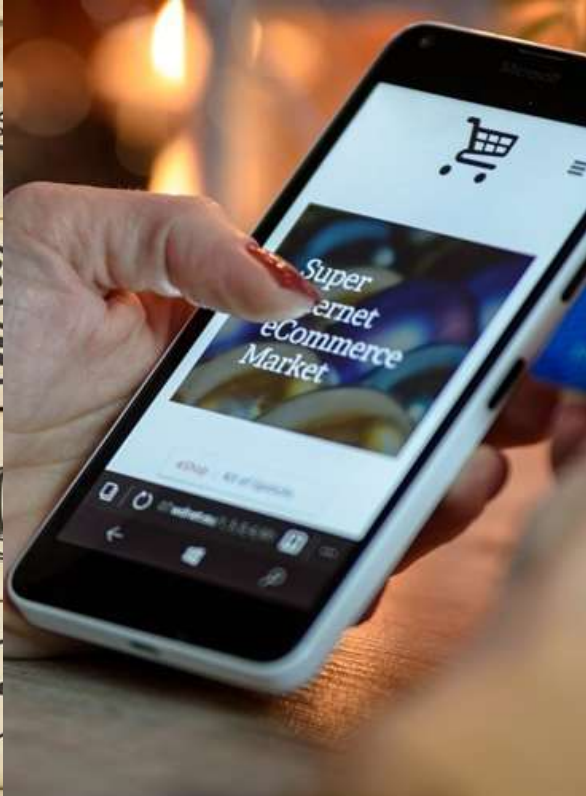
Smart Cities: Die „smarte“ Stadt von morgen steht ganz im Zeichen der Vernetzung. Das beginnt bei Basics wie kostenlosem, öffentlichen WLAN und setzt sich über vernetzte und aufeinander abgestimmte Verkehrsleitsysteme fort. Neben dem Smartphone als Mobilitätszentrale zwischen Mensch und Verkehrssystem wird v. a. das „Internet der Dinge“ in Form intelligenter Verkehrs- und Logistikinfrastrukturen (z. B. dynamische Verkehrslenkung, Car-Sharing-Angebote, Mikrodepots, intelligente Paketboxen) die zukünftige Stadt bestimmen.

Megatrends

Stadtökonomie



Usability



Digitalisierung

Usability: Das Smartphone (bzw. dessen technische Nachfolger) trägt maßgeblich zu einem einfacheren Umgang mit komplexer, digitaler Technik bei. Heute ist es für uns selbstverständlich, dass wir mobil ein Hotelzimmer reservieren, ein Paket bestellen und uns zielsicher durch eine fremde Stadt bewegen, ohne in eine gedruckte Karte oder auf einen gedruckten Fahrplan zu schauen. Die jüngeren Generationen wachsen als „Digital Natives“ mit diesen Vernetzungsmöglichkeiten auf und fordern diese auch ein – das heißt, der Anspruch an die Benutzerführung wächst ebenso.

Digitalisierung: Die Digitalisierung der Wirtschaft ist in vollem Gange – insbesondere der Einzelhandel erfährt große strukturelle Veränderungen. Services wie Click & Collect, Click & Reserve oder Same-Day-Delivery haben einen hohen Stellenwert im Wettbewerb und einen ebenso großen Einfluss auf das Verkehrsverhalten im Personen- und Warenwirtschaftsverkehr. Auch abseits des Einzelhandels hat der Trend zu kleinteiligeren Wirtschaftsprozessen und Spezialisierung mehr Verkehrsbeziehungen zur Folge. Auf der anderen Seite löst die Digitalisierung im Bereich der Verkehrstechnik (z. B. autonomes Fahren) eine gänzlich neue Dynamik aus.

Megatrends

Stadtökonomie



Share Economy

Share Economy: Eine wesentliche Triebfeder der Stadtentwicklung 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 Mittelzentren wie Rheine 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 Lebensmittel 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.

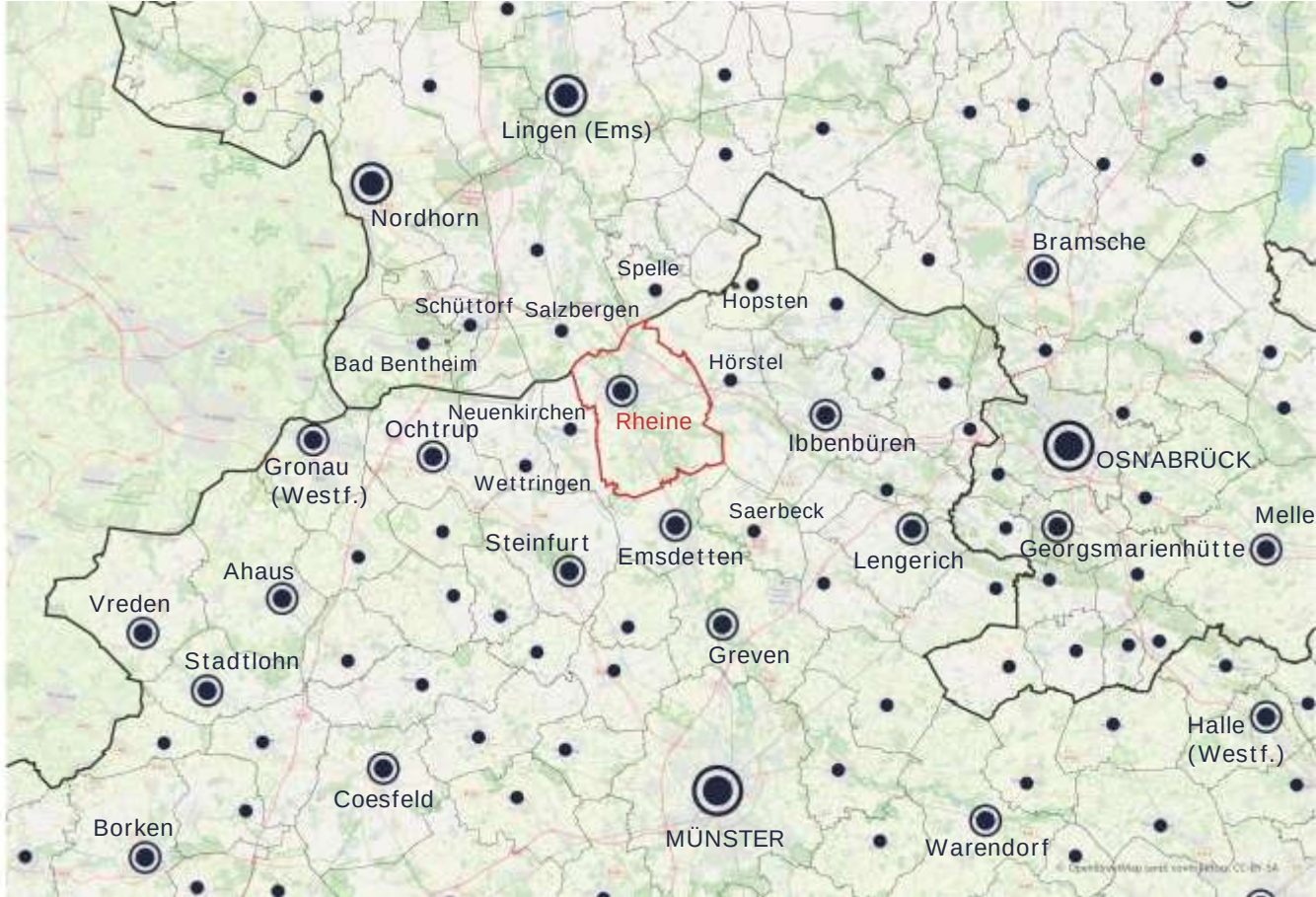
Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Rheine (Stand: 31.12.2020); Prognose: obere Prognose Pestel-Institut (Wohnraumversorgungskonzept Entwurf Juni 2021; Basis 2019); ZöF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Kommunen
 - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Versorgungsfunktion	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Siedlungsstruktur Gesamtstadt	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	77.778
Relative Einwohnerentwicklung bis 2030	+5,5%
Einwohner nach Ortsteilen	
Eschendorf-Nord/Süd	11.364 (15 %)
Dorenkamp-Nord/Süd	9.182 (12 %)
Schotthock- Ost/West	9.143 (12 %)
Mesum-Dorf/Feld	8.492 (11 %)
Schleupe	3.973 (5 %)
Dutum	3.887 (5 %)
Hauenhorst	3.548 (4 %)
Stadtberg	3.497 (4 %)
übrige Ortsteile	24.692 (32 %)
Nächstgelegene Mittelzentren	Nächstgelegene Oberzentren
Emsdetten (20 min)	Osnabrück (40 min)
Ibbenbüren (25 min)	Münster (50 min)
Steinfurt (25 min)	Bielefeld (60 min)
Ochtrup (30 min)	
Greven (35 min)	

Rahmenbedingungen

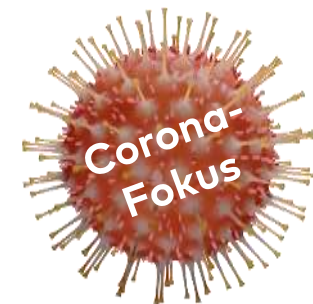
Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Rheine, Stadt	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	30.563	30.517	31.141	1,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	29.244	29.965	30.488	4,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	15.271 (50 %)	15.191 (50 %)	15.504 (50 %)	1,5 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	13.960 (48 %)	14.652 (49 %)	14.861 (49 %)	6,5 %
Pendlersaldo	1.311	539	643	-668
Steinfurt, Kreis	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	155.230	159.623	161.800	4,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	178.746	183.603	186.575	4,4 %

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Rheine ist bis 2019 leicht gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Rheine hat demgegenüber einen stärkeren Zuwachs erfahren. Rheine hat seit 2017 somit insbesondere als Wohnort an Bedeutung gewonnen. Ein Vergleich mit dem Gesamtkreis Steinfurt zeigt, dass sich auch im Gesamtkreis sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeits- und Wohnort positiv entwickelt haben. Auf Ebene des Kreises ist jedoch auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Arbeitsort im Kreisgebiet stärker gestiegen. Das Pendlersaldo der Stadt Rheine zeigt ein ausgewogenes Verhältnis von Ein- und Auspendlern auf.

Rahmenbedingungen

Kennzahlen zum Tourismus



Rheine, Stadt	2017	2018	2019	2020*	Entwicklung 2017 - 2019
Ankünfte	47.656	53.914	56.428	29.613	+ 18,4 %
Übernachtungen	115.775	121.566	125.131	78.809	+ 8,1 %
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer	2,4	2,3	2,2	2,7	- 0,2
Steinfurt, Kreis	2019			2020*	Veränderung zum Vorjahr 2019*
Ankünfte	291.636			204.370	- 42,7 %
Übernachtungen	779.494			598.230	- 30,3 %
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer	-			2,9	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Beherbergung in Rheine 2010-2020, Rheine Tourismus
Veranstaltungen. e.V.; Tourismusstatistik 2020. Münsterland e.V. 2021. * Zahlen des Jahres
2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht repräsentativ.

Rahmenbedingungen

Tourismus

RHEINE. TOURISMUS. VERANSTALTUNGEN. E.V.

Zwölf Blickpunkte auf die Geschichte des Emsquartiers

- 1 Die Architektur der industriellen Revolution: Warum Stadtviertel schaukeln? verteilte Kleinigkeiten: heute wieder ein altes (Ausschnitt) entsteht.
- 2 Menschen für Maschinen: Ein Blick in den Arbeits- und Wohnalltag der Fabrikarbeiter.
- 3 Die erste Eisenbahn: ein eigenes Gesicht: Auf dieser Tafel sehen wir einen der drei Gründungspatner der Rheinischen Eisenbahn.
- 4 Fabrikarbeiter: Wohn- und Gemeindegärten: Kein anderer Stadtteil Rheins hat im 19. Jahrhundert so stark sein Gesicht verändert wie das Emsquartier.
- 5 Residenz mit Einblick: Wir zeigen die Familie des Fabrikanten Carl von Tarnow und betrachten über das Leben und Wirken der Stadt.
- 6 Die Neugotik: der Weg in die neue Stadt: Vom Brückenturm und dem umgebenen Emsquartier führen wir Sie zum Emsquartier, das heute ist.
- 7 Vom Mühlenturm zur Emsbrücke: Wir zeigen Ihnen die Villa Carl von Tarnow, ein Beispiel für die Gestaltung und Gestaltung eines Blicks in einen der Städte.
- 8 Das Wirtschaftswunder nach der Ems: Schöne Aussicht am Ende der Rheinstraße, der ersten 18. Geschäfte und des umgebenen Wirtschaftswunders.
- 9 Straßenleben zwischen Ems und Brücke: Ein Blick in den Alltag der Emsquartier und Emsbrücke.
- 10 Fabrikanten und Rat für Fabrikanten: Kleingeld in Wägen und Schuppen, beim Emsquartier - diese Station befindet sich am Übergang zum Emsquartier.
- 11 Kleinigkeiten: die Emsquartier des Quartiers: Wir zeigen Ihnen einen Blick in die Zeit, in der Emsquartier und Emsquartier.
- 12 Hoch die Schenke: - hier die Emsquartier: (am Emsquartier) an Emsquartier, was der Emsquartier die Emsquartier.

Der Abstand zwischen den einzelnen Stationen beträgt jeweils nur wenige Minuten.

Hinweis für Radfahrer und Fußgänger: Zwischen den Stationen 3 und 4 sowie 5 und 6 befindet sich eine kleine Brücke. Sie sind durch diese kleine Brücke miteinander verbunden, haben aber keinen Weg.

vergleichen Sie alte Fotos und Postkarten mit heutigen Ansichten

lernen Sie interessante Menschen kennen

und lassen Sie sich auf ein Wiedersehen mit guten alten Bekannten

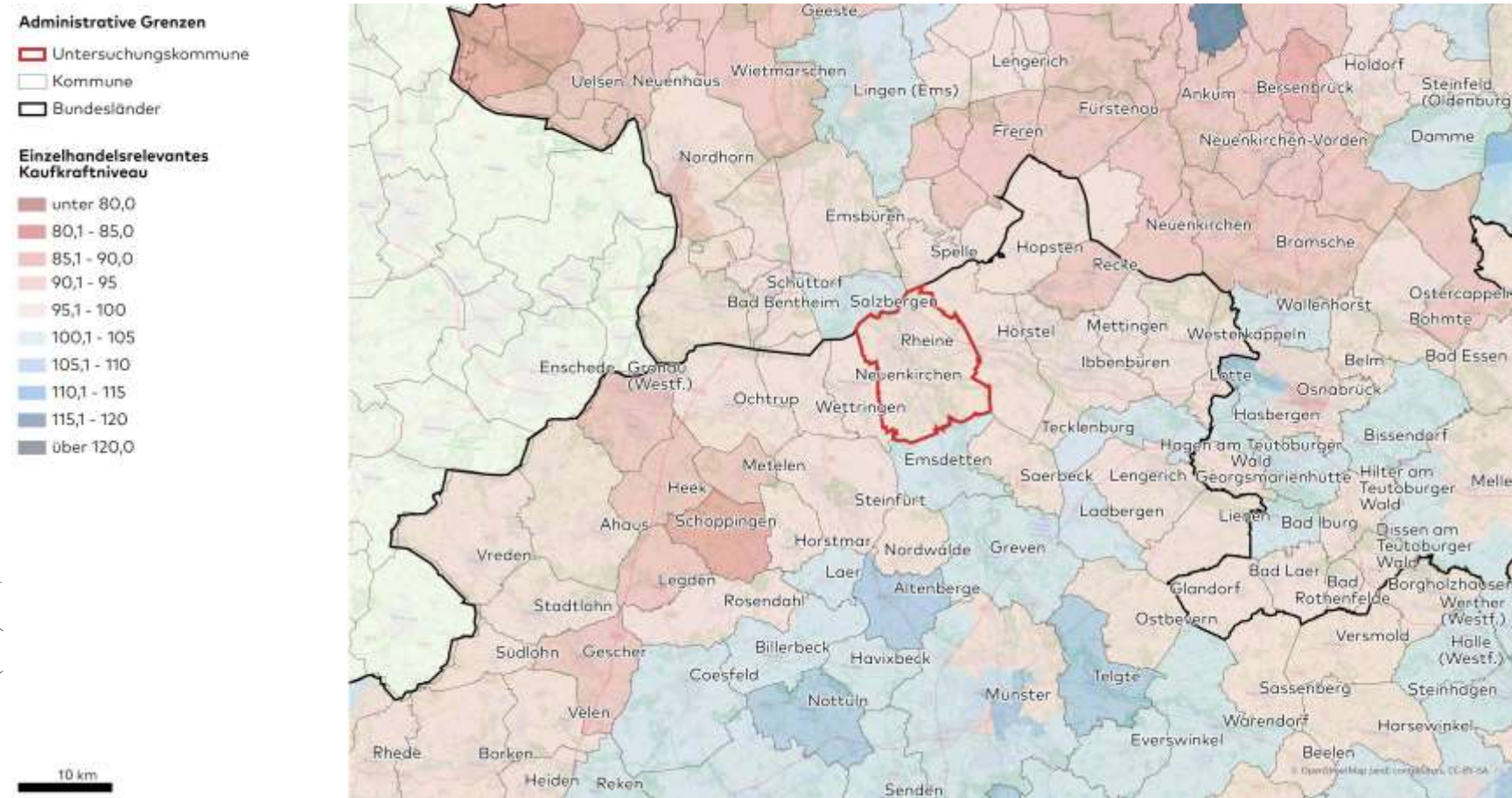
gewinnen Sie neue Einblicke

Die Stadt Rheine profitiert insbesondere vom Wander- und Fahrradtourismus. Durch die räumliche Nähe zum Naturschutzgebiet Waldhügel und Salinenpark, Stadtpark Rheine und NaturZoo Rheine sowie verschiedene temporäre Angebote wie die Kirmes, Märkte, verschiedene Stadtfeste oder das EmsFestival besteht ein hohes touristisches Potenzial. Durch kulturelle Einrichtungen wie das Falkenhof Museum, das kleine Eisenbahnmuseum, das Textilmuseum und das Kloster Bentlage wird das Angebot für touristische Besuche erweitert. Rheine bietet zudem ein breites Angebot an (spezialisierten) Stadtführungen an:

- Historischer Rundgang Innenstadt
- Rathausführung
- Rheiner Happen Tour
- Apothekenführung
- Starke Frauen – Freche Weiber
- Sagenhaftes Rheine
- Skandale & Skandälchen
- Gästeführung vom Sofa aus
- Stadtführung für Kinder
- Rathausführung für Kinder
- Kostümführungen
- Historischer Rundgang mit 12 Bildtafeln zur Geschichte des Emsquartiers

Rahmenbedingungen

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Rheine und Umgebung



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Rheine mit rd. 96 leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die östlich und westlich angrenzenden Nachbarkommunen verfügen über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Die nördlich angrenzende Kommune Salzbergen sowie die in südlicher Richtung anschließenden Kommunen weisen ein tendenziell höheres Kaufkraftniveau auf.

Kaufkraftniveau

Rheine	96
Deutschland	100

Rahmenbedingungen

Masterplan Einzelhandel Rheine 2012

Strukturdaten

Einwohner (Hauptwohnsitz)	77.500
Anzahl der Betriebe	577
Gesamtverkaufsfläche in m ²	180.000
Verkausflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,3
Kaufkraft in Mio. Euro	390
Kaufkraftniveau	95,6
Umsatz in Mio. Euro	495
Zentralität	127 %

In Rheine werden im Rahmen des Masterplan Einzelhandel von Junker und Kruse (2012) 577 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Diese weisen eine Gesamtverkaufsfläche von 180.000 m² auf. Hierbei zeigt sich, dass Rheine mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,3 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,5 m² VKF/Einwohner liegt. Der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 390 Mio. Euro steht ein Jahresumsatz von etwa 495 Mio. Euro gegenüber, woraus sich eine Zentralität von 127 % ergibt. Der Einzelhandelsumsatz übersteigt demnach das örtliche Kaufkraftvolumen um 27 %, was auf Kaufkraftzuflüsse und die Versorgungsfunktion Rheines für das Umland hinweist.

Rahmenbedingungen

Rheine Marketing und Innenstadtmanagement



Stadtmarketing Rheine:

- Mit dem ganzheitlichen Stadtmarketing „Rheine Marketing“ werden Projekte und Aktionen zur Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität Rheines verwirklicht. Die EWG Rheine setzt gemeinsam mit der Stadt Rheine und Rheine.Tourismus.Veranstaltungen e.V. (RTV) in fünf Geschäftsfeldern aktiv Projekte und Aktionen zur Steigerung der Attraktivität Rheines um: Citymanagement für eine lebendige Innenstadt (EWG), Standortmarketing zur Fachkräftegewinnung (EWG), Stadtwerbung für ein gemeinsames werbliches Auftreten (Stadt Rheine), Tourismus u. Freizeit (RTV), Veranstaltungen für eine lebendige Stadt (RTV).

Innenstadtmanagement:

- Gemeinsam mit der Stadt Rheine betreibt die EWG ein aktives Innenstadtmanagement, indem sie gemeinsam mit verschiedenen Akteuren der Innenstadt Projekte wie „RheineGutschein“, Shopping Nights, verkaufsoffene Sonntage umsetzt. Aber auch die Planung und Entwicklung von Projekten und die Begleitung von Unternehmen und Investoren gehören zu den Aufgaben des Innenstadtmanagements.

Rahmenbedingungen

Wohnraumversorgungskonzept (Entwurf)

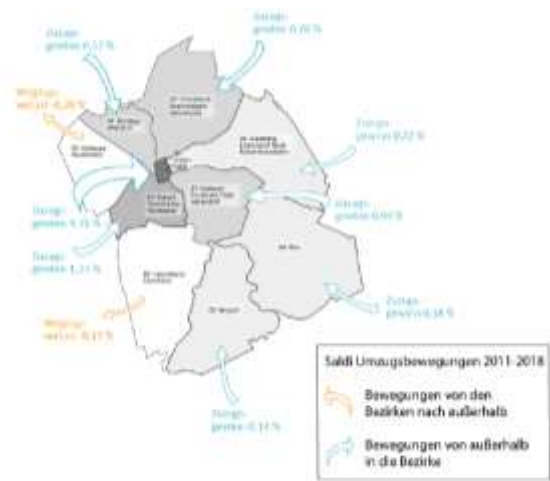


Abbildung 11: Wanderungssaldo in den Bezirken 2011-2018 (Quelle: Stadt Rheine)

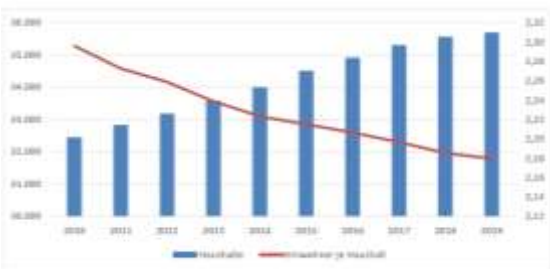


Abbildung 20: Entwicklung der Haushalte in Rheine (Quelle: Prozel-Institut 2020)

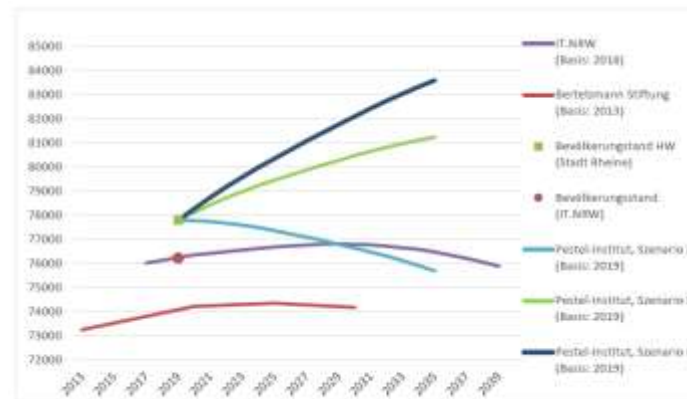
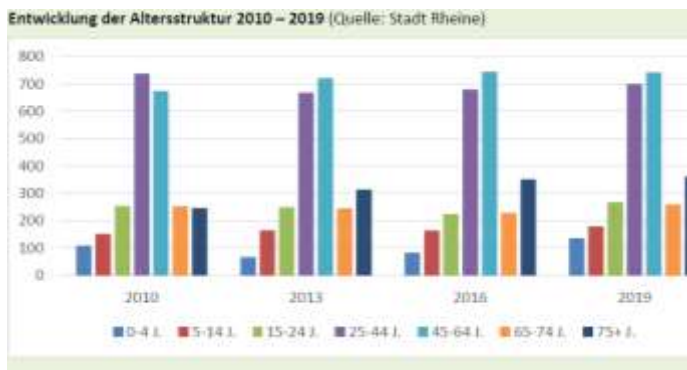


Abbildung 30: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Stadt Rheine



Die Wohnraumentwicklung wird in der Stadt Rheine durch die städtische Wohnungsbauförderung, das Wohnbaulandkonzept und die städtische Wohnungsgesellschaft gesteuert.

Die Stadt Rheine verfügt über diverse Wohnbauland-Angebote, dessen Bauland bis 2035 mobilisiert werden kann (innerhalb bestehender Bebauung (Damloup-Kaserne) oder am Siedlungsrand).

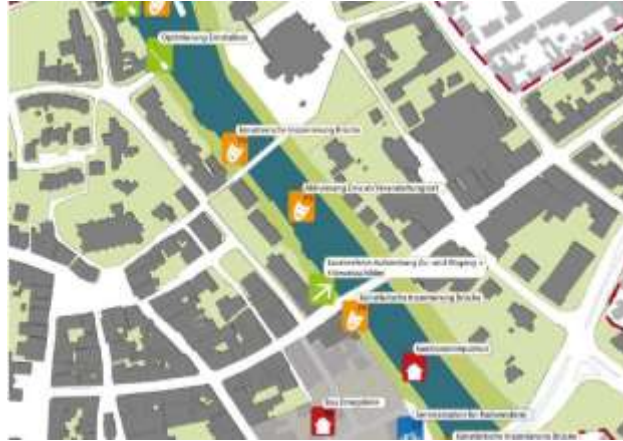
Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde ein Gesamtbedarf vom 2020 bis Ende 2035 i. H. v. ca. + 4.200 Wohnungen ermittelt. Der Trend der Pluralisierung von Haushalten ist auch in Rheine deutlich sichtbar.

Die Altersstruktur ist in der Stadt Rheine durch einen unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie einem hohen Anteil an 75+-Jährige geprägt.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt auch Wohnen in der Innenstadt zu etablieren durch eine Mischung aus geförderten und nicht-geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Darüber hinaus sollten Neubauvorhaben durch Aufstockung/Verdichtung oder Abriss und Erstellung von z. B. Townhouses avisiert werden.

Rahmenbedingungen

Rahmenplan Innenstadt 2014



Der Rahmenplan Innenstadt 2014 als integriertes Handlungskonzept dient als Leitfaden für die Innenstadtentwicklung mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2030. Der Rahmenplan orientiert sich an den planerischen Vorgaben des Regionalplan Münsterland, des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne der Stadt Rheine. Im Rahmenplan wurden verschiedene Handlungsbedarfe ermittelt:

- Leerstände auf dem Thie und fehlende Profilierung; Leerstände in den Obergeschossen der Fußgängerzone
- fehlende Einzelhandelsflächen für moderne Geschäfte
- unzureichende Vernetzung von Kultur, Gastronomie und Freizeit
- unattraktive Platzsituationen
- Radinfrastruktur
- Barrieren im öffentlichen Raum

Zudem wurden 14 Entwicklungsziele in den folgenden sechs Handlungsfeldern benannt:

- besondere Orte der Innenstadt
- vielfältiger Handelsstandort
- Wege der Innenstadt
- eine Innenstadt für alle Generationen
- Wohnen in der Innenstadt
- Freiräume der Ems

Rahmenbedingungen

ZOB Matthiasstraße



Als Projekt im Rahmen des Rahmenplan Innenstadt wurde der ZOB umgestaltet. Die Fertigstellung des Großprojektes erfolgte im November 2017. Die bauliche Umgestaltung wurde aus Mitteln der Infrastrukturförderung des ÖPNV (Entflechtungsgesetz) finanziert.

Ziel war es, den Wartebereiche attraktiver und zeitgemäß zu gestalten. Darüber hinaus sollte die Aufenthaltsqualität erhöht und ein städtebauliches Markenzeichen gesetzt werden. Die bauliche Gestaltung stellt die Barrierefreiheit sicher und leistet einen Beitrag zum erhöhten Sicherheitsempfinden. Der ZOB sollte durch die Umgestaltung in die umliegenden Nutzungen eingebunden werden.

Heute fungiert der ZOB als Dreh- und Angelpunkt aller Stadtbuslinien und wichtiger Ort zum Ankommen in der Rheiner Innenstadt.

Rahmenbedingungen

Neugestaltung Marktplatz



Eine weitere Maßnahme aus dem Rahmenplan Innenstadt stellt die Umgestaltung des Marktplatzes dar. Das Bauprojekt wurde im Mai 2020 fertiggestellt. Der Marktplatz tritt seither als „Herz der Innenstadt“ auf und stellt das historische Zentrum der Innenstadt von Rheine dar. Durch die Umgestaltung wurde ein flexibler, offener und multifunktionaler Raum geschaffen, der durch seine barrierefreie Gestaltung einen Zugang für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht.



Stand der Bearbeitung

Rahmenbedingungen

Revitalisierung Einkaufsstandort Karstadt/Hertie/ Staelscher Hof und Rathauszentrum



Ein weiteres Projekt aus dem Rahmenplan Innenstadt stellt die Umgestaltung der ehemaligen Karstadt-/Hertie-Immobilie und des Rathauszentrums dar. Die laufenden Planungen sehen die Entwicklung des Staelschen Hofes, eine Umgestaltung des Rathauszentrums und die Etablierung eines Stadthotels vor.

Im Zuge der Neugestaltung liegt ein Fokus auf der Schaffung von Verweilqualitäten. Das „Stadthotel“ sieht einen Nutzungsmix aus Hotel, Gastronomie und Wohnen für die ehemalige Hertie Immobilie (Abriss und Neubau) vor. Das Hotel soll dem bestehenden Bedarf nach innerstädtischen Hotelkapazitäten entgegenwirken. Durch eine Neustrukturierung des Rathauszentrums wird auch auf eine funktionale Integration der Hertie Immobilie abgezielt.

Die aktuelle Zeitplanung sieht einen Variantenbeschluss bis September 2021 und eine Ausführungsplanung bis September 2022 vor.



Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Messstandorte 2019

- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße

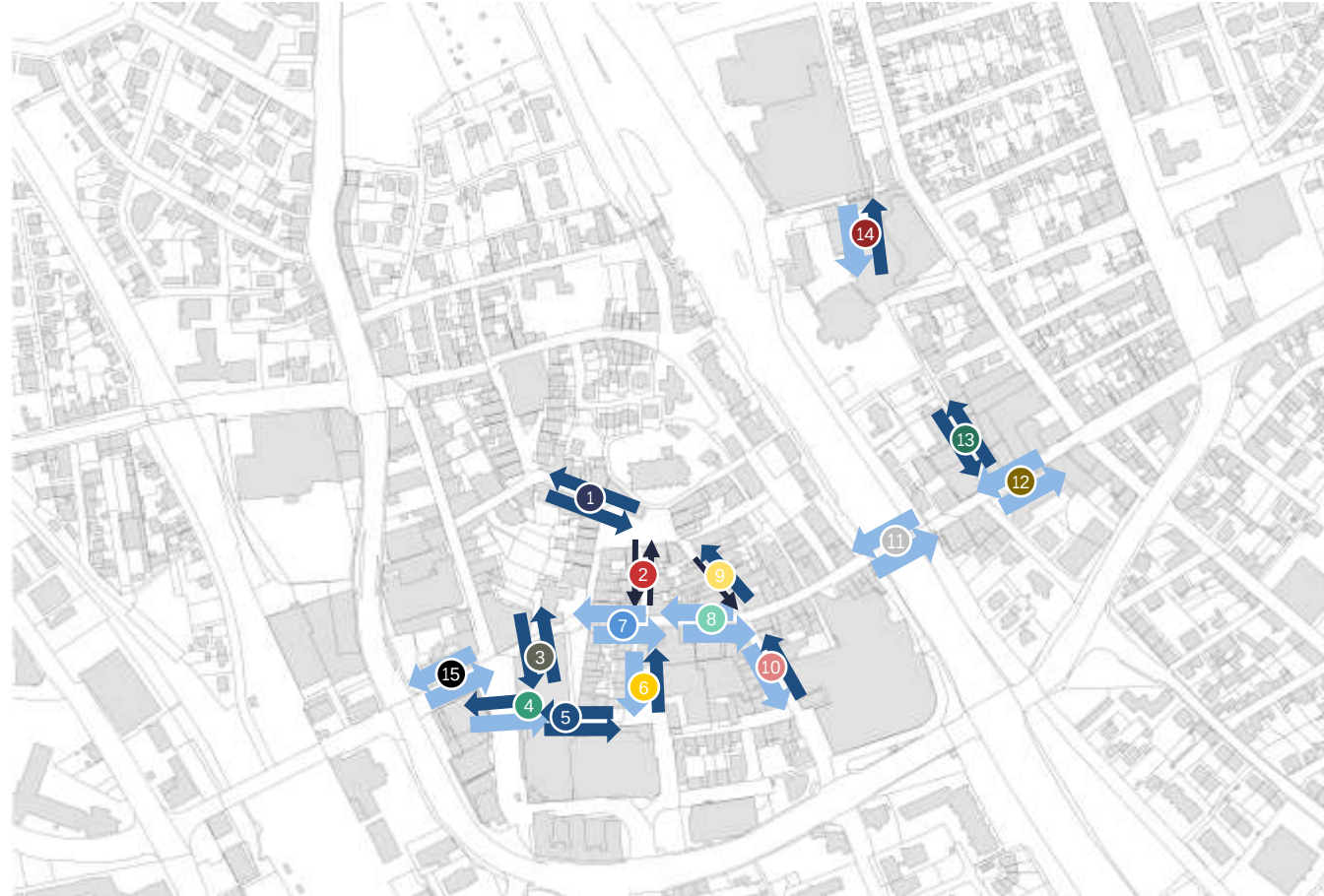


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Passantenfrequenzmessungen in der Innenstadt von Rheine. EWG Rheine 2019; Kartengrundlage: Stadt Rheine.

Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Mittwoch, 20.03.2019 10:00-11:00 (niedrige Frequenz)

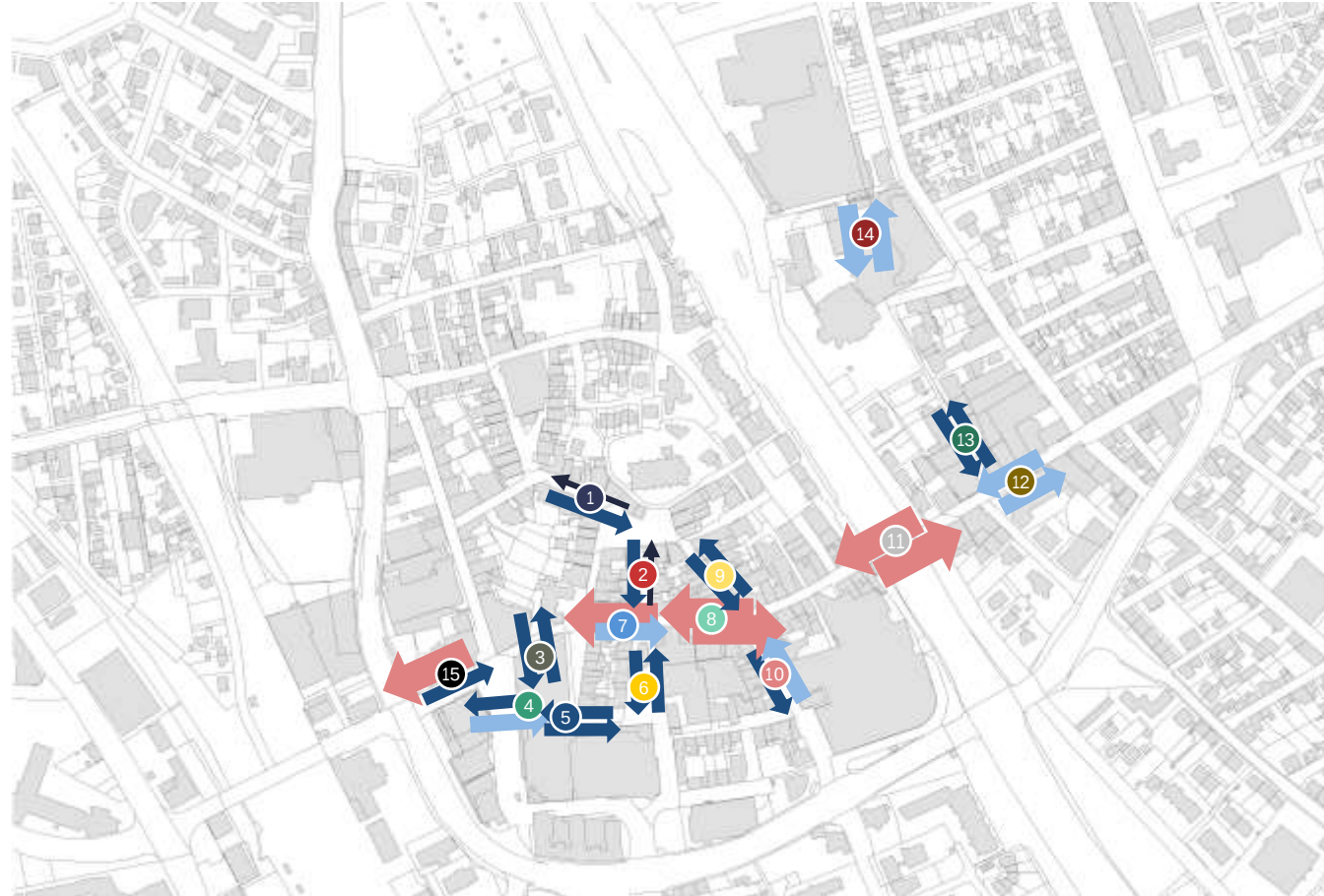
- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße



Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Mittwoch, 20.03.2019 16:00-17:00 (hohe Frequenz)

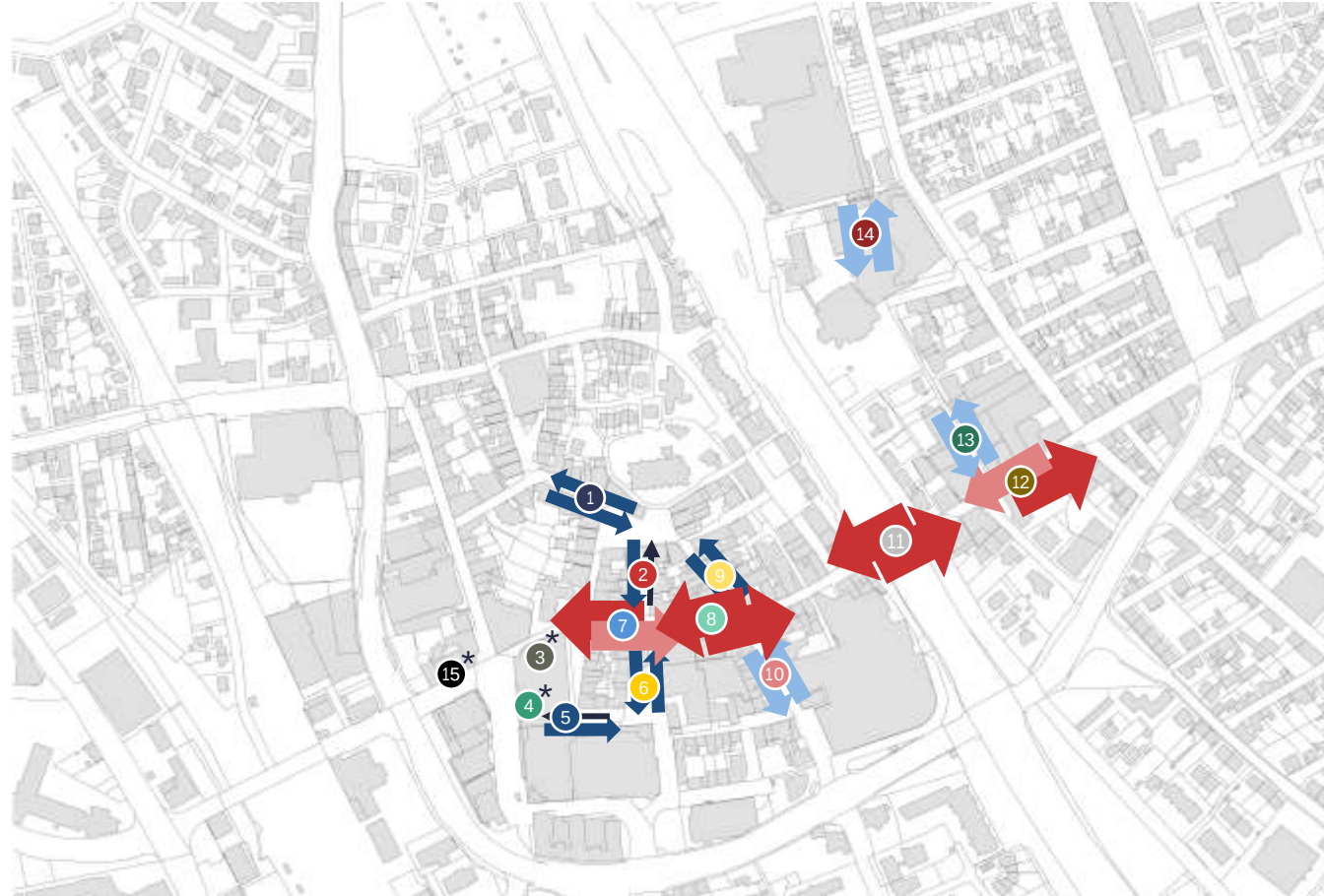
- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße



Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Samstag, 23.03.2019 15:00-16:00 (hohe Frequenz)

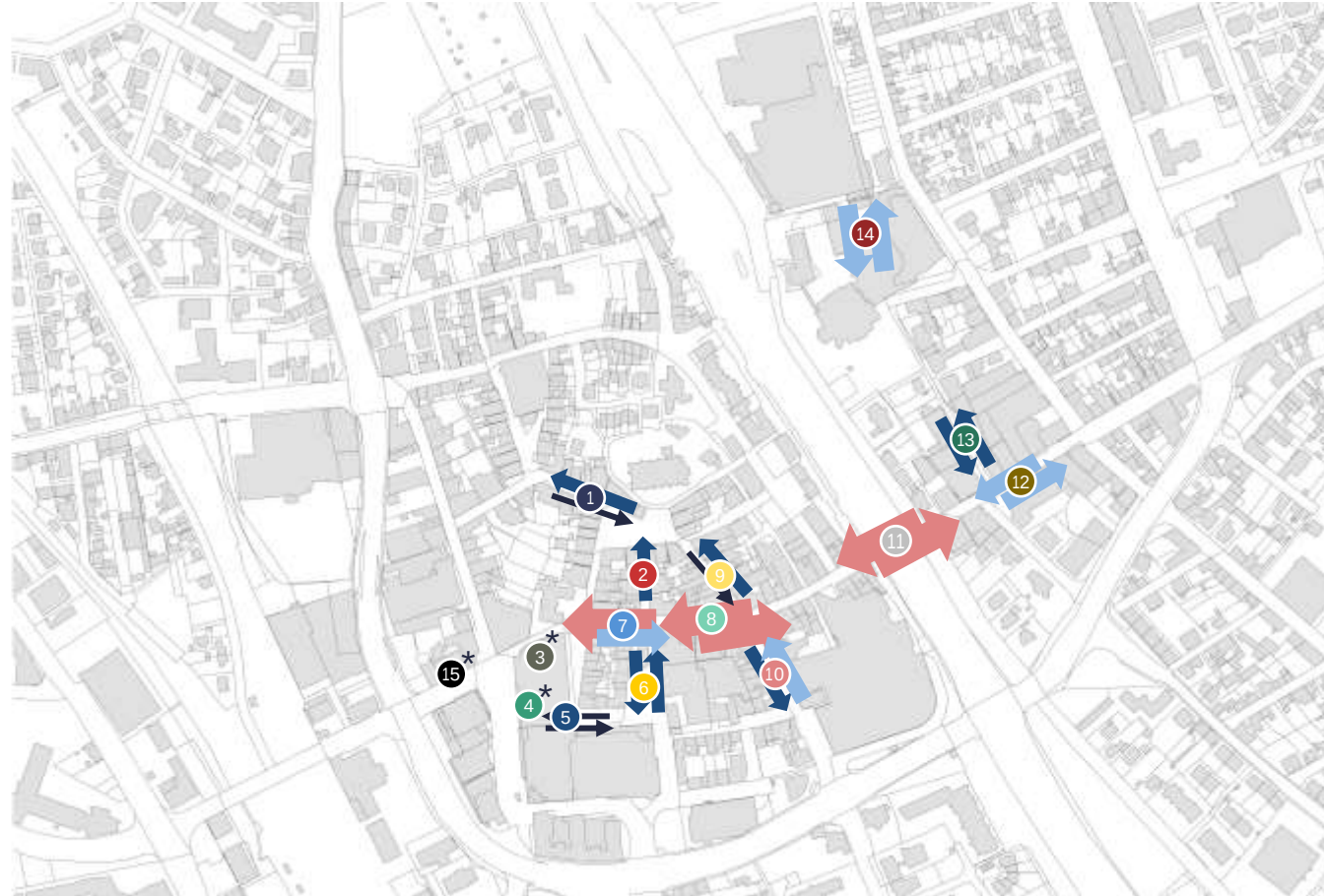
- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße
- * keine Daten vorhanden



Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Samstag, 23.03.2019 17:00-18:00 (niedrige Frequenz)

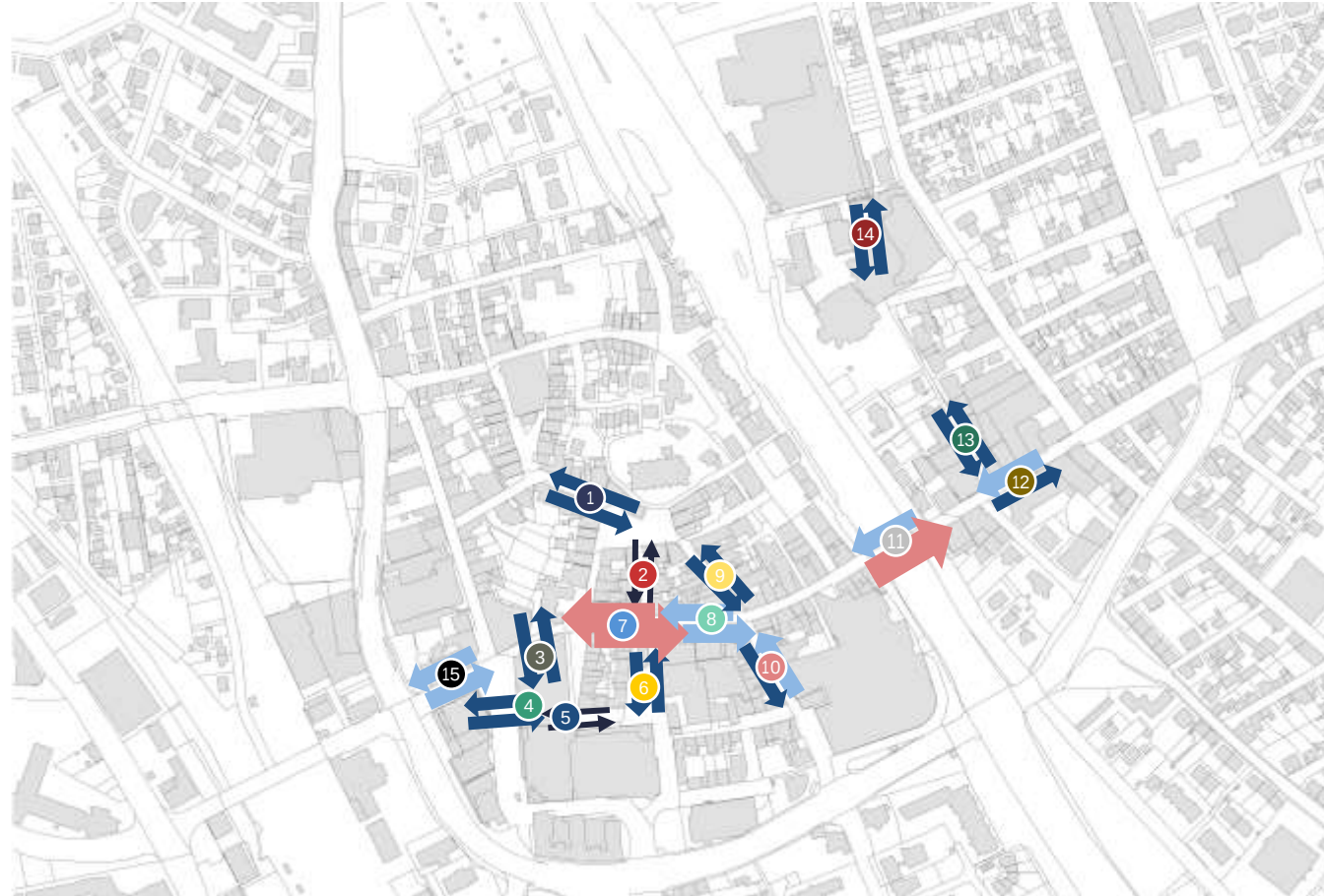
- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße
- * keine Daten vorhanden



Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Mittwoch, 18.09.2019 10:00-11:00 (niedrige Frequenz)

- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße

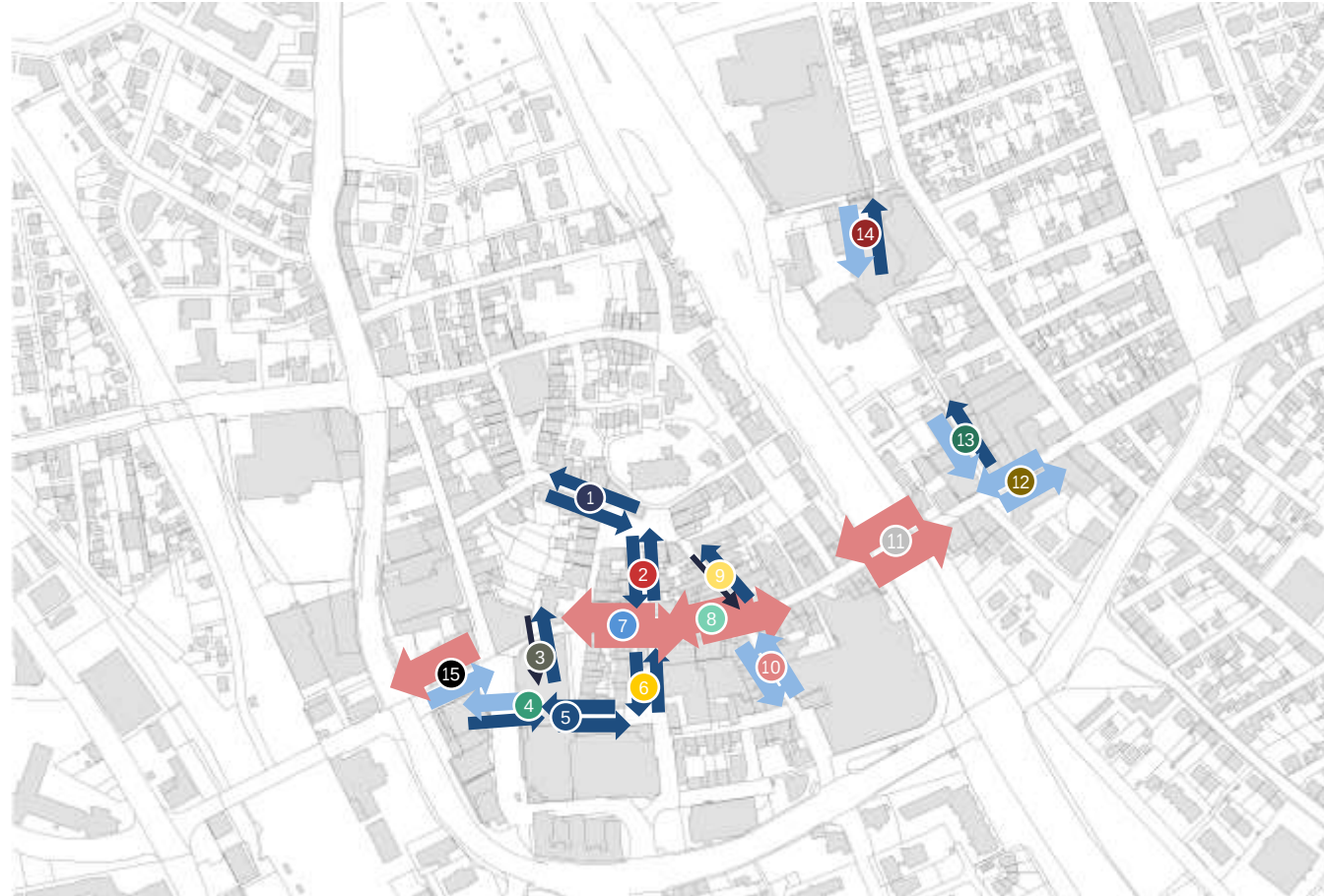


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Passantenfrequenzmessungen in der Innenstadt von Rheine. EWG Rheine 2019; Kartengrundlage: Stadt Rheine.

Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Mittwoch, 18.09.2019 16:00-17:00 (hohe Frequenz)

- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße

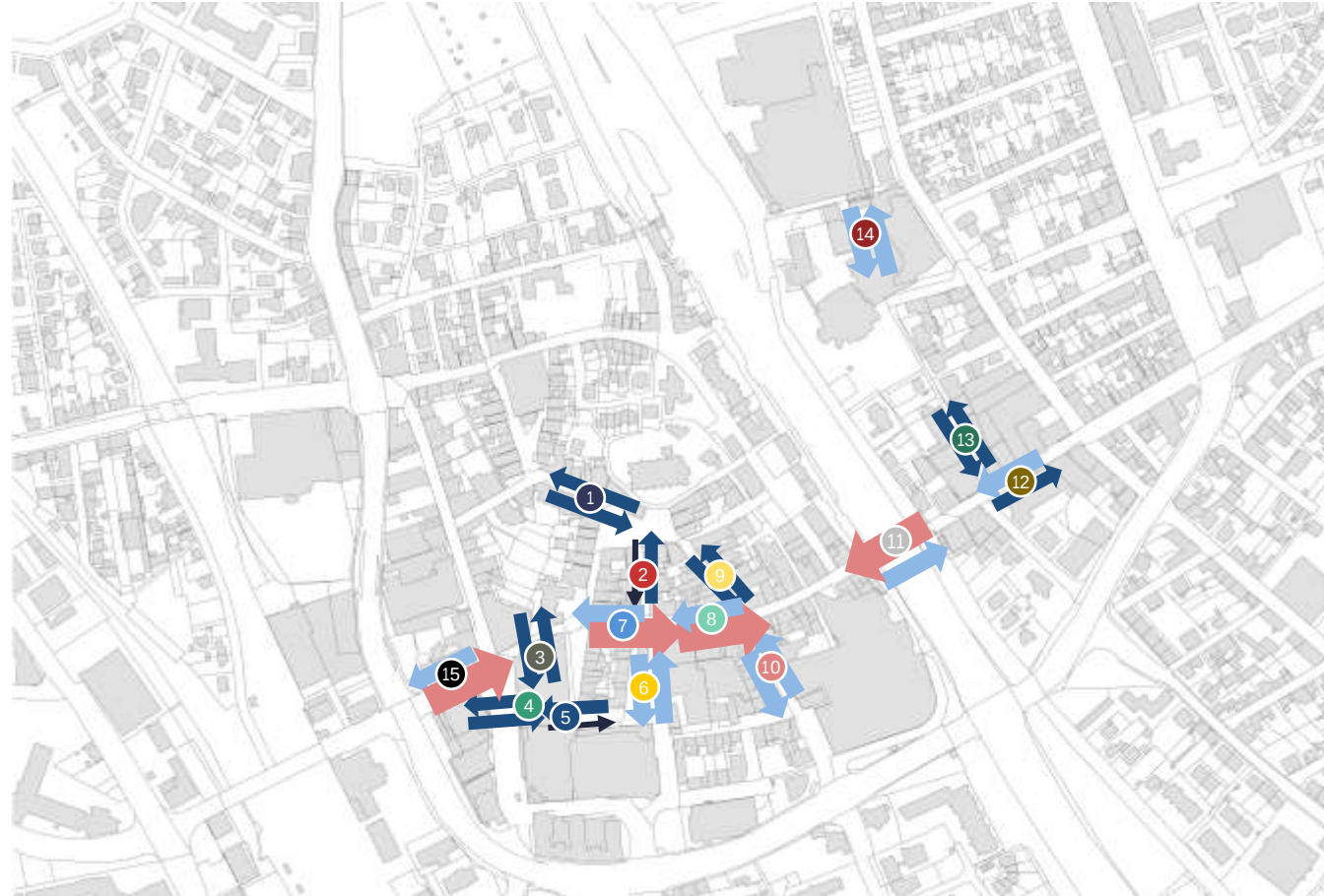


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Passantenfrequenzmessungen in der Innenstadt von Rheine. EWG Rheine 2019; Kartengrundlage: Stadt Rheine.

Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Samstag, 21.09.2019 10:00-11:00 (niedrige Frequenz)

- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße

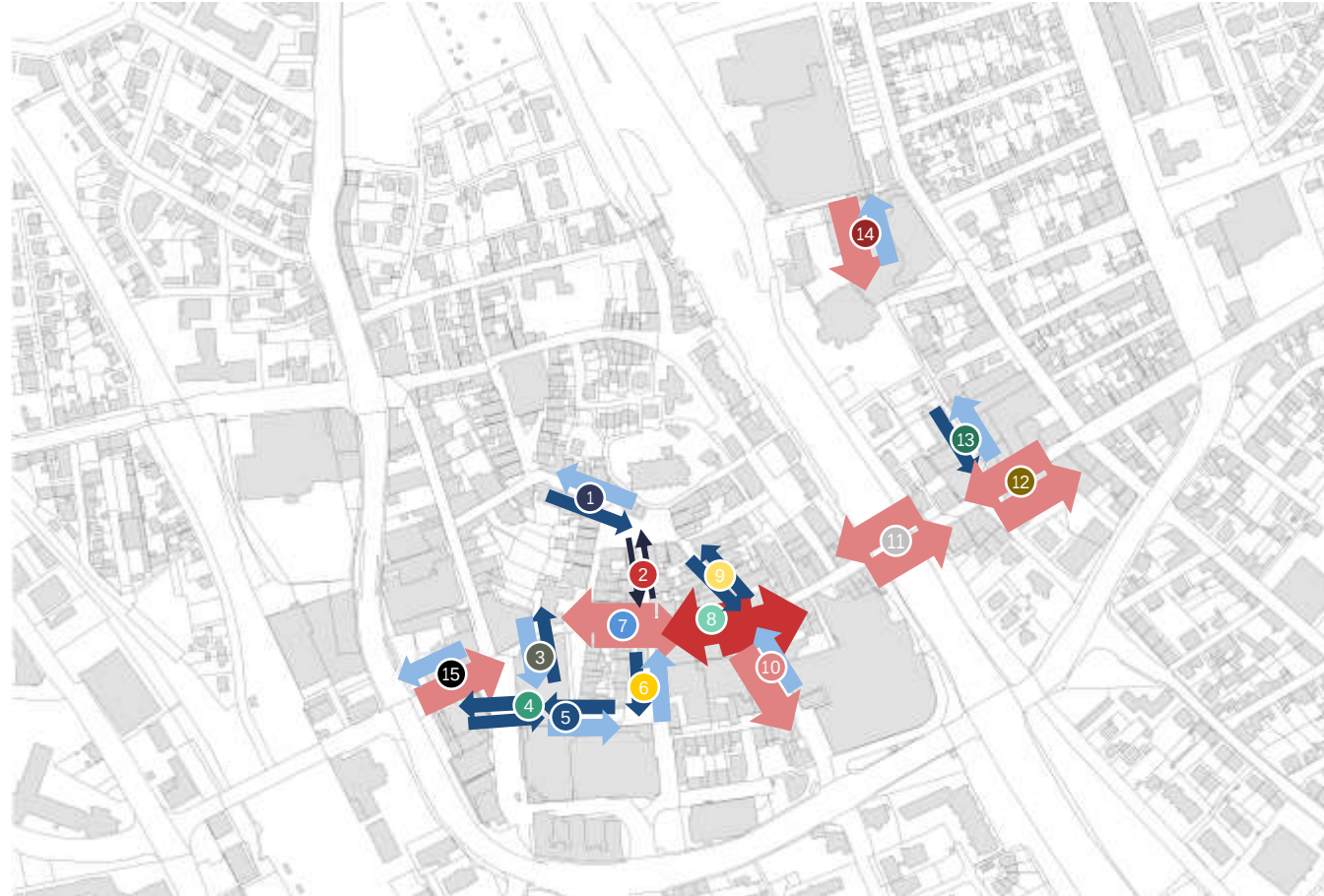


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Passantenfrequenzmessungen in der Innenstadt von Rheine. EWG Rheine 2019; Kartengrundlage: Stadt Rheine.

Rahmenbedingungen

Passantenfrequenzmessung: Samstag, 21.09.2019 11:00-12:00 (hohe Frequenz)

- 1 Marktstraße
- 2 Herrenschreiberstraße
- 3 Rathauszentrum / Eingang Borneplatz
- 4 Rathauszentrum / Eingang Busbahnhof
- 5 Rathauszentrum / Eingang Staelscher Hof
- 6 Herrenschreiberstraße / Staelscher Hof
- 7 Emsstraße / Borneplatz
- 8 Emsstraße / H&M
- 9 Münsterstraße / Marktplatz
- 10 Münsterstraße / Münstertor
- 11 Emsstraße / Nepomukbrücke
- 12 Emsstraße / Böckmann
- 13 Bültstiege
- 14 eec / Stadthalle
- 15 Bahnhofstraße



Innenstadtanalyse

Innenstadtanalyse

Untersuchungsgebiet



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Bestandsstrukturen nach Nutzungen

- Abgrenzungen**
- Untersuchungsgebiet
- Bestand nach Nutzung**
- Zentrenergänzende Funktionen
 - Einzelhandel
 - Gastronomie
 - Leerstand



Die Darstellung der Bestandsstrukturen gibt zunächst einen Überblick darüber, welche Nutzungen in der Innenstadt an welcher Stelle verortet sind. Die Betrachtung der Verteilung von Einzelhandel, Gastronomie, zentrenergänzenden Funktionen und Leerständen dient als Grundlage zur Identifikation von Quartieren und funktionalen Prägungen.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Einzelhandel nach Hauptwarengruppe

Abgrenzungen

■ Untersuchungsgebiet

Kurzfristiger Bedarfsbereich

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
- ▲ Blumen, zoologischer Bereich
- ◆ PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher

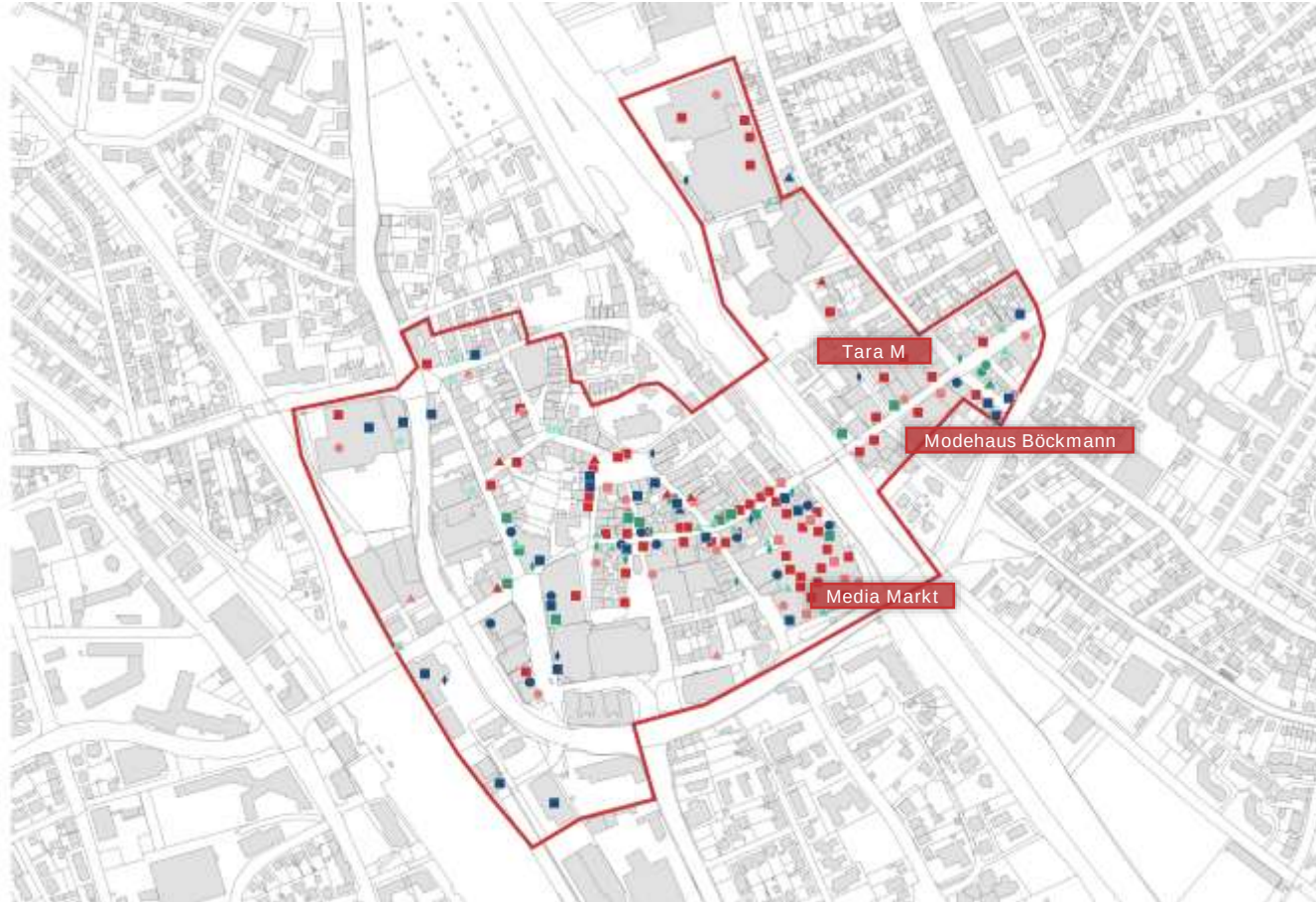
Mittelfristiger Bedarfsbereich

- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Pflanzen/Gartenbedarf
- Baumarktsortiment i. e. S.
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- ▲ Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente
- ▲ Sportartikel/Fahrräder/Camping

Langfristiger Bedarfsbereich

- Medizinische und orthopädische Artikel/Optik
- Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
- Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Möbel
- ▲ Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte
- ▲ Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- ◆ Uhren/Schmuck
- Sonstiges

100 m



In der Innenstadt von Rheine finden sich Einzelhandelsangebote aus allen Bedarfsbereichen. Entlang der Emsstraße (westlich der Ems) und der Emsgalerie ist der dichteste Einzelhandelsbesatz festzustellen. Die flächenmäßig größten Märkte stellen Tara M, das Modehaus Böckmann sowie der Media Markt in der Emsgalerie dar. Das umfassendste Einzelhandelsangebot wird im Bereich Bekleidung bereitgestellt.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Magnetnutzungen Einzelhandel



Emsgalerie



Emsstraße

Die Emsgalerie stellt mit rd. 50 Ladenlokalen derzeit die wichtigste Ankerfunktion des Innenstadtzentrums dar. Die Emsgalerie bietet zudem einen Foodcourt und verschiedene Innenstadt-services: Toiletten, Wickel- & Stillraum, Schließfächer, Buggy-/ Rollator-/Rollstuhlverleih, Sitz- und Liegemöbel, Mikrowelle, Handy-Ladestationen und rund 500 Kundenparkplätze. Die Terrasse der Emsgalerie bietet Verweil- und Rastmöglichkeiten für Nutzer der EmsRadwegs von Paderborn bis Emden.

Die wichtigste Einzelhandelsanker in der Galerie sind Depot, Deichmann, MediaMarkt, TK-Maxx und Müller.

Weitere Magnetbetriebe befinden sich in der Emsstraße wie H&M, New Yorker, Douglas, Rossmann.

Die Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung zeigen auf, dass zu allen Messzeiten die Frequenz rund um die Emsgalerie und die westliche Emsstraße am höchsten ist.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Ankernutzungen: zentrenergänzende Funktionen

Abgrenzungen

Untersuchungsgebiet

Zentrenergänzende Funktionen

Versorgungsangebote

- Banken/Sparkassen/Bank-SB-Terminal
- Post/Postbank/Postagentur
- Dienstleistungen

Gesundheitseinrichtungen

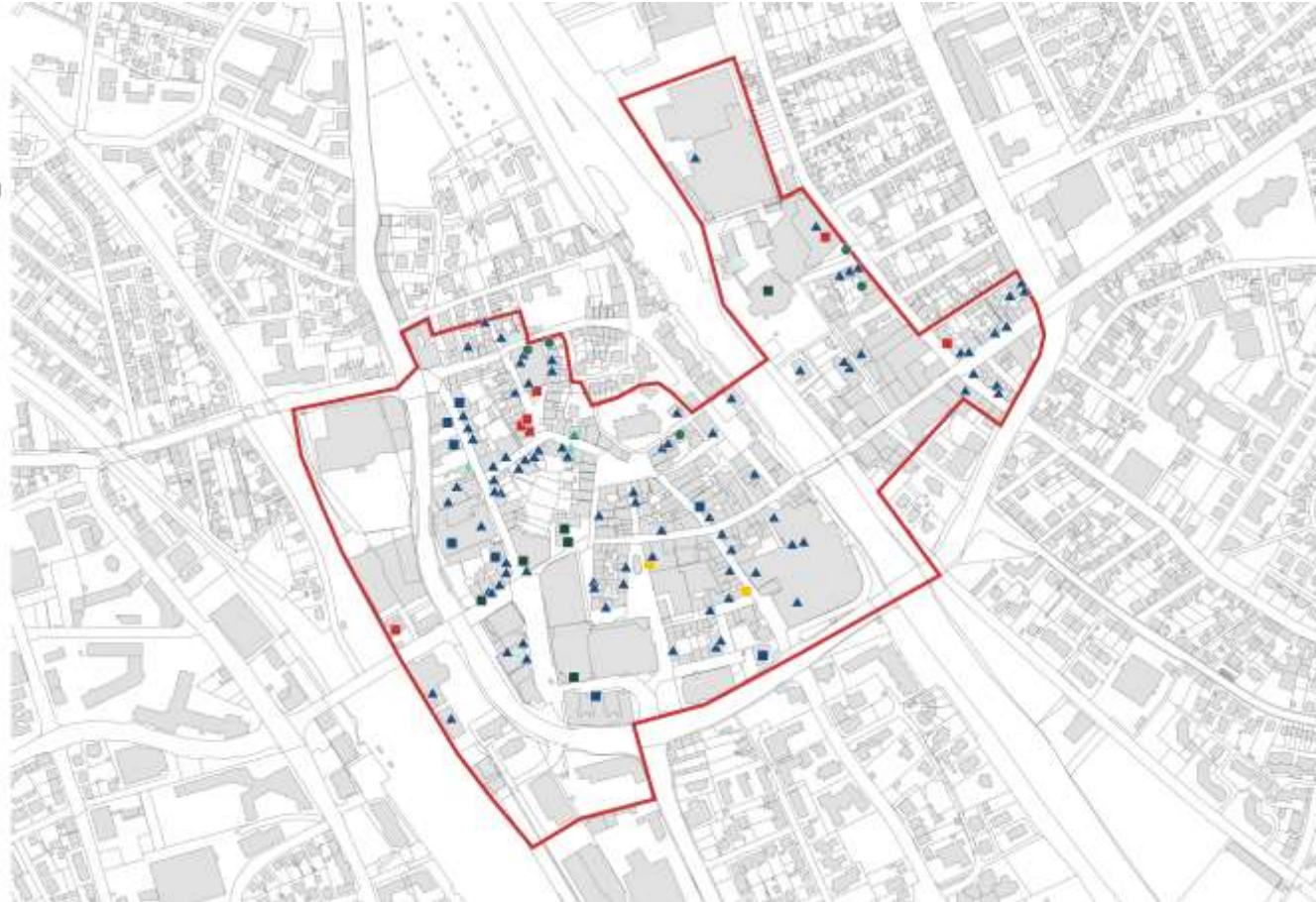
- Ärzte, Krankenhäuser, Tageskliniken, bedeutende Alten- und Pflegeheime

Bildung

- Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung

Sonstige Einrichtungen

- öffentliche und größere teilöffentliche Einrichtungen
- soziale und kirchliche Einrichtungen
- Kulturelle Einrichtungen
- Freizeit- und Sporteinrichtungen
- Vergnügungsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe



In der Rheiner Innenstadt finden sich neben dem Einzelhandel und der Gastronomie weitere Nutzungen, die die Angebote im Zentrum ergänzen. Zu den sogenannten zentrenergänzenden Angeboten zählen Versorgungs- und Bildungsangebote sowie sonstige Einrichtungen, wie beispielsweise soziale und kirchliche Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe.

Die zentrenergänzenden Funktionen verteilen sich auf die gesamte Innenstadt von Rheine, wobei insbesondere in den Bereichen mit einem dichten Einzelhandelsbesatz die Dichte an zentrenergänzenden Funktionen abnimmt. Der dichteste Besatz an zentrenergänzenden Funktionen ist im Bereich der Bahnhofstraße und dem Thie verortet.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Anker nutzungen: Magnetnutzungen zentrenergänzende Funktionen



Auf dem Thie



Rathaus

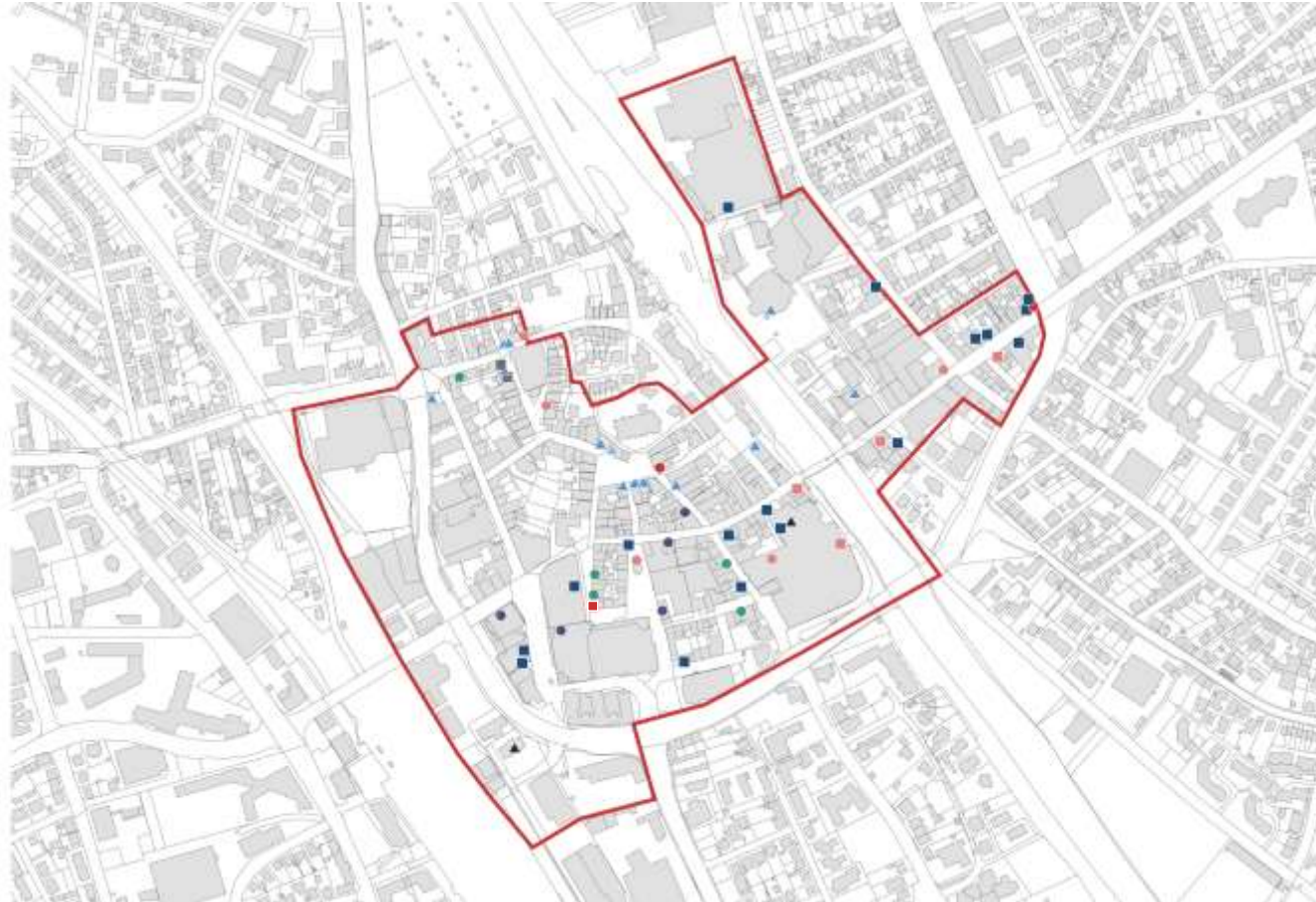
Auf dem Thie befinden sich Anker nutzungen zentrenergänzender Funktionen wie die LBS Bausparkasse, die Verbraucherzentrale NRW sowie verschiedene Banken. Darüber hinaus befinden sich hier weitere Dienstleistungsangebote, wie medizinische Nutzungen.

Das Rathaus am Borneplatz stellt eine weitere wichtige Magnetnutzung für die Innenstadt von Rheine dar. Dieses ist in das Rathauszentrum integriert und an den ZOB angeschlossen.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Anker nutzungen: Gastronomiestrukturen

- Abgrenzungen**
- Untersuchungsgebiet
- Gastronomietyp**
- Speisewirtschaften**
- Imbiss
 - Kantine
 - Schnellrestaurant
 - Fast-Casual-Restaurant
 - Restaurant
 - Fine Dining Restaurant
- Hybride**
- Eisdiele
 - Café
 - Bistro
 - Resta-Bar
 - Shisha-Bar/Lounge
- Schankwirtschaften**
- Trinkhalle
 - Kneipe
 - Biergarten
- Unterhaltungsgastronomie**
- Bar
 - Tanzlokal



In der Innenstadt von Rheine sind zudem verschiedene gastronomische Angebote verortet. Die verschiedenen Gastronomieangebote lassen sich in die vier Kategorien Speisewirtschaften, Hybride, Schankwirtschaften sowie Unterhaltungsgastronomie untergliedern.

Das größte Gastronomieangebot ist der Kategorie der Speisewirtschaften zuzuordnen. Rund um den Marktplatz besteht ein dichtes Restaurantangebot.

Angebote im Bereich der Unterhaltungsgastronomie finden sich kaum in der Innenstadt.

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Ankernutzungen: Magnetnutzungen Gastronomie



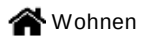
Gastronomische Ankernutzungen befinden sich insbesondere rund um den Marktplatz. Der Marktplatz weist zudem einen hohen Anteil an Außen-gastronomie auf, wodurch die Aufenthaltsqualität gestärkt wird.

Marktplatz

Innenstadtanalyse

Funktionsstruktur & Anker nutzungen: stadtstrukturelle Kristallisations- & Ankerpunkte

- Einzelhandel
 - zentrenergänzende Funktion
 - Gastronomie
 - Leerstand
- Kristallisationspunkte
- Einzelhandel
 - zentrenergänzende Funktionen
 - Gastronomie
 - Freizeit und Kultur
 - Leerstand
- Anker nutzungen
- Einzelhandel
 - Gastronomie
 - zentrenergänzende Funktionen



100m

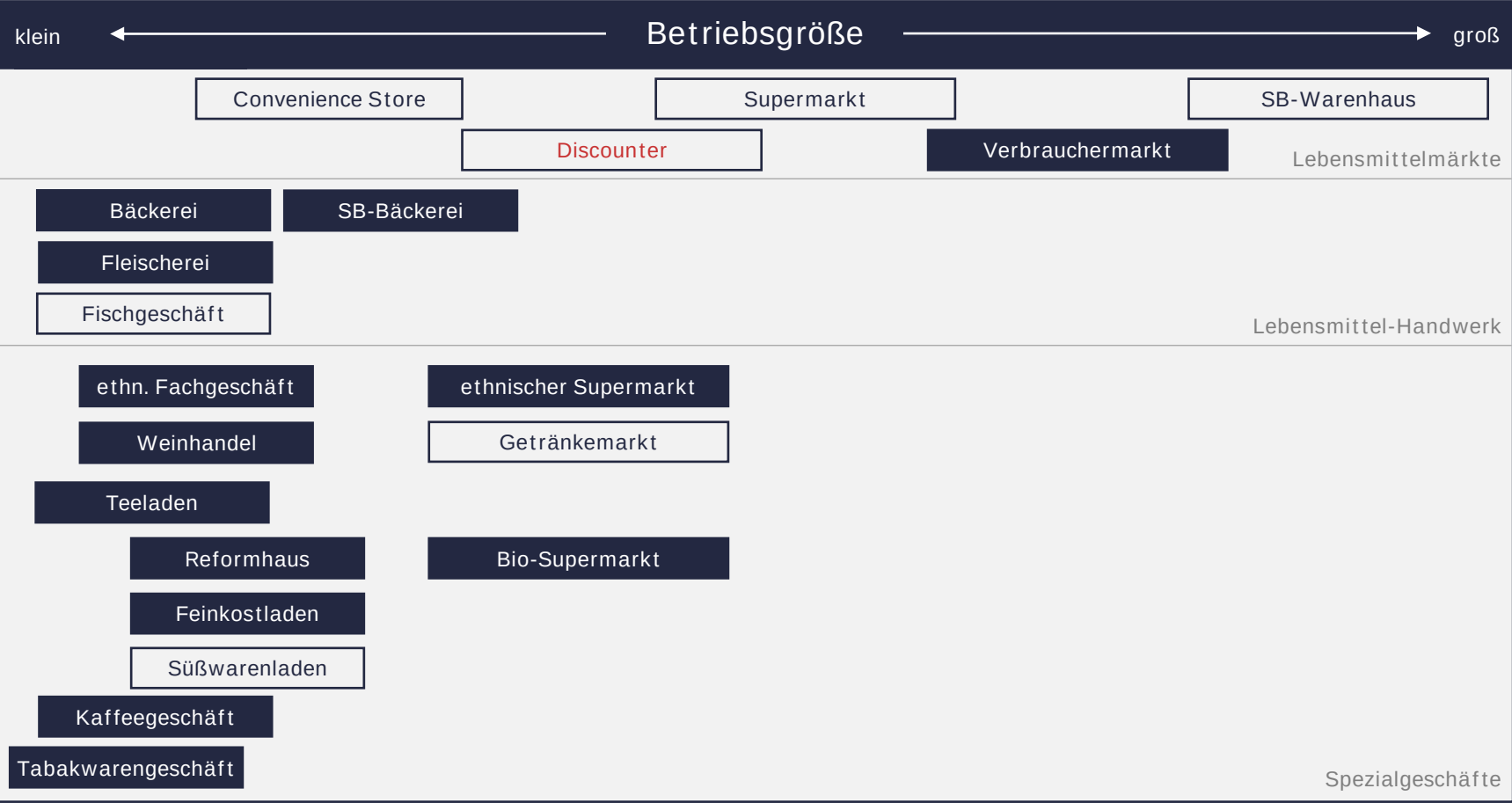


Kristallisations- und Ankerpunkte im Bereich des Einzelhandels stellen insbesondere die Emsgalerie sowie die Emsstraße als Haupteinkaufsstraße dar. Ankerpunkte im Bereich des Einzelhandels sind primär im südlichen Bereich der Innenstadt angesiedelt.

Der Marktplatz fungiert als Ankerpunkt für Gastronomie wohingegen zentrenergänzende Funktionen wie das Rathaus, Banken, Kirchen oder die Stadthalle im westlichen und nördlichen Bereich verortet sind.

Marken- & Angebotsportfolio

Nahrungs- und Genussmittel



Der Branchencheck zeigt, welche Betriebstypen der verschiedenen Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum verortet sind.

Gleichzeitig ist dargestellt, welche Betriebe das Zentrum aufweisen sollte, um sich im Wettbewerb mit anderen Zentren behaupten zu können.

Die relevanten Betriebe mit dem Hauptsortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sind in der Innenstadt von Rheine vorhanden.

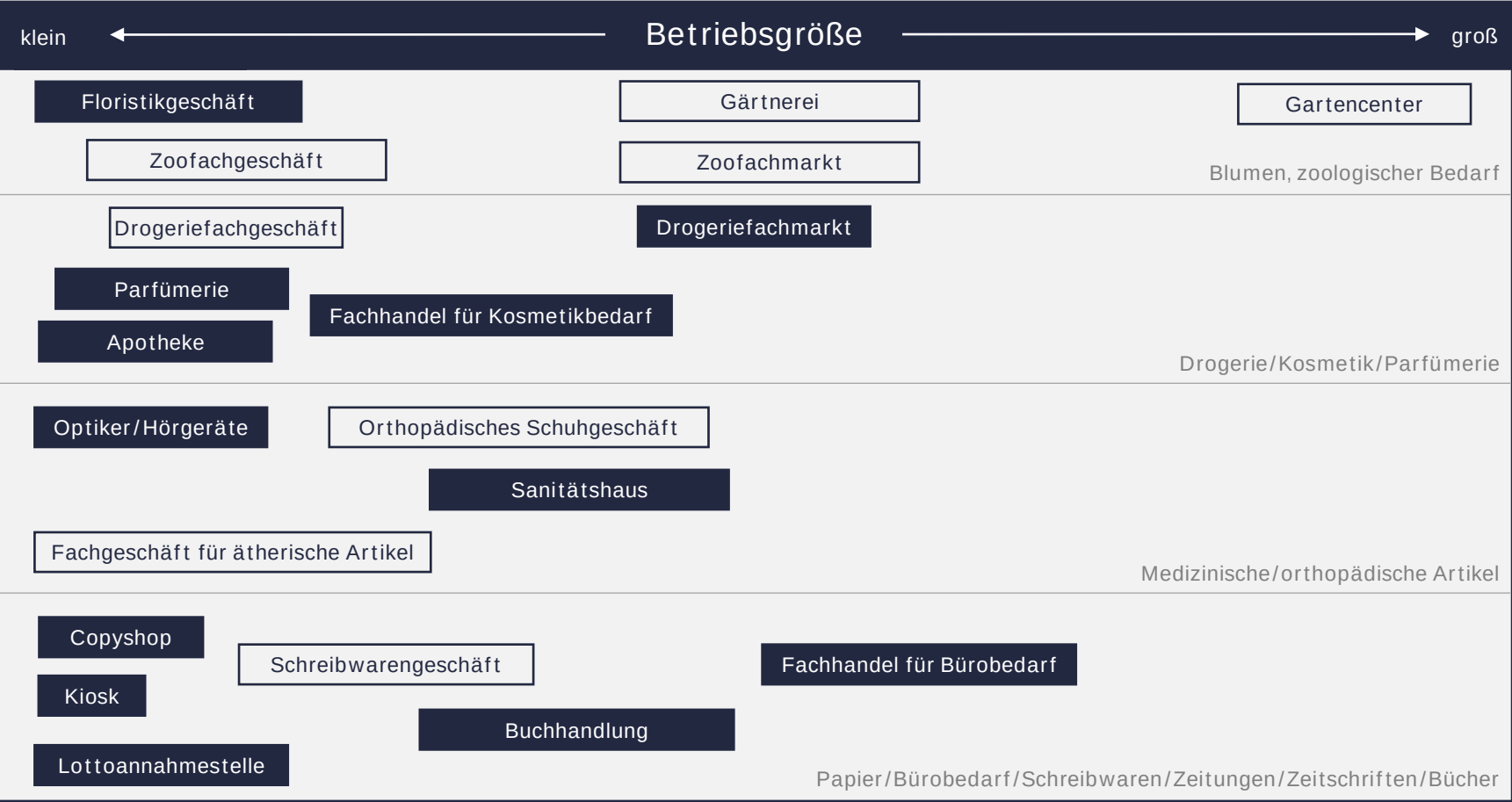
Ansiedlungsempfehlung:

Ein Lebensmitteldiscounter als To Go oder City-Konzept bzw. im Rahmen der wohnortnahen Versorgung bei Zunahme von Wohnnutzungen in den innerstädtischen Lagen kann das Angebot in der Innenstadt sinnvoll ergänzen.

- Betrieb Betriebstyp
- Betrieb vorhanden im Zentrum
- Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Marken- & Angebotsportfolio

weitere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs



Alle relevanten Betriebe mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – außer Nahrungs- und Genussmittel – sind im in der Innenstadt von Rheine vorhanden.

Marken- & Angebotsportfolio

Bekleidung

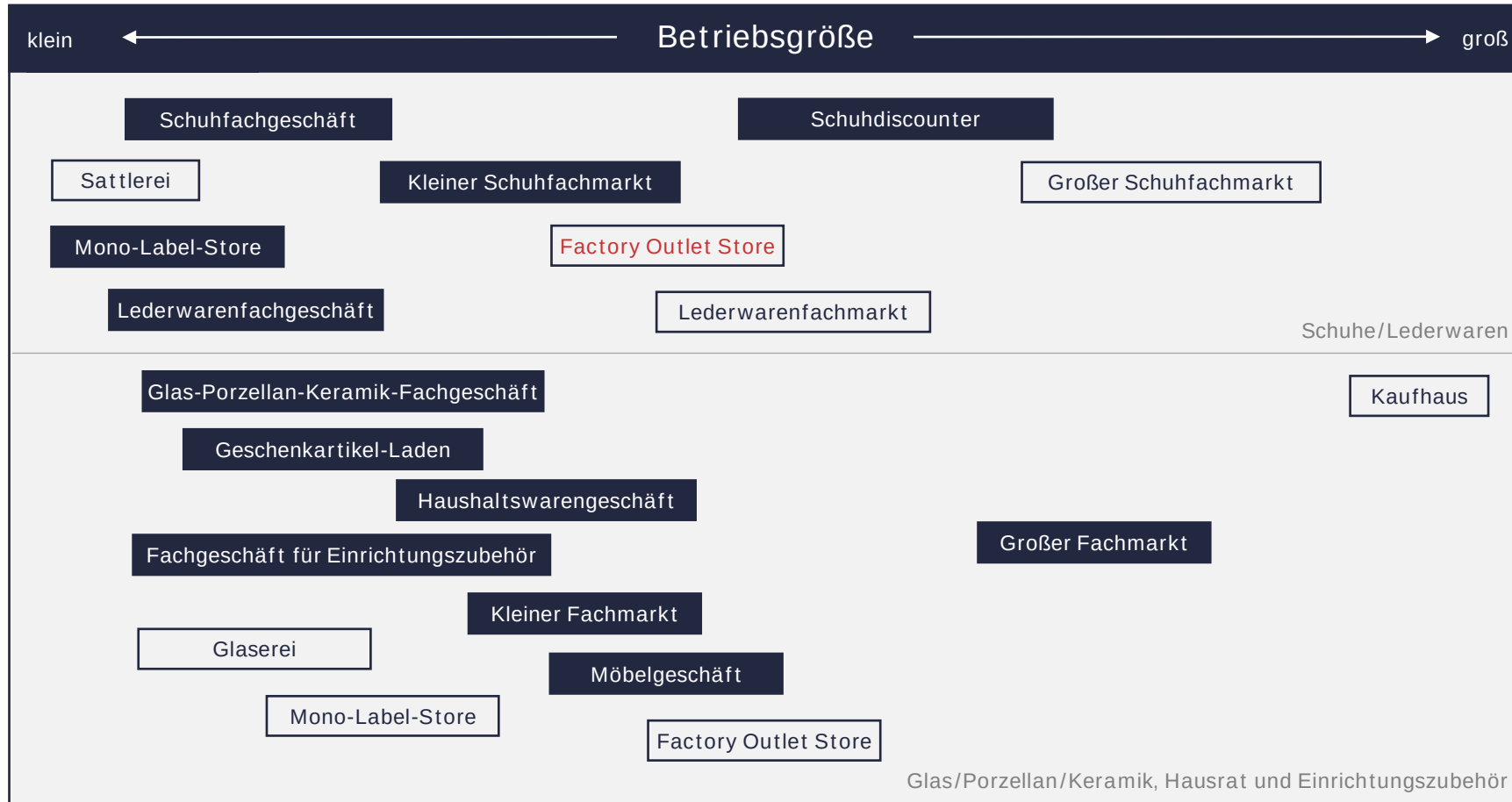


Das Innenstadtzentrum verfügt über die wichtigsten Betriebstypen im Bereich Bekleidung.

- Betrieb Betriebstyp
- Betrieb vorhanden im Zentrum
- Betrieb Ausstattungsempfehlungen

Marken- & Angebotsportfolio

weitere Sortimente des mittelfristigen Bedarfs



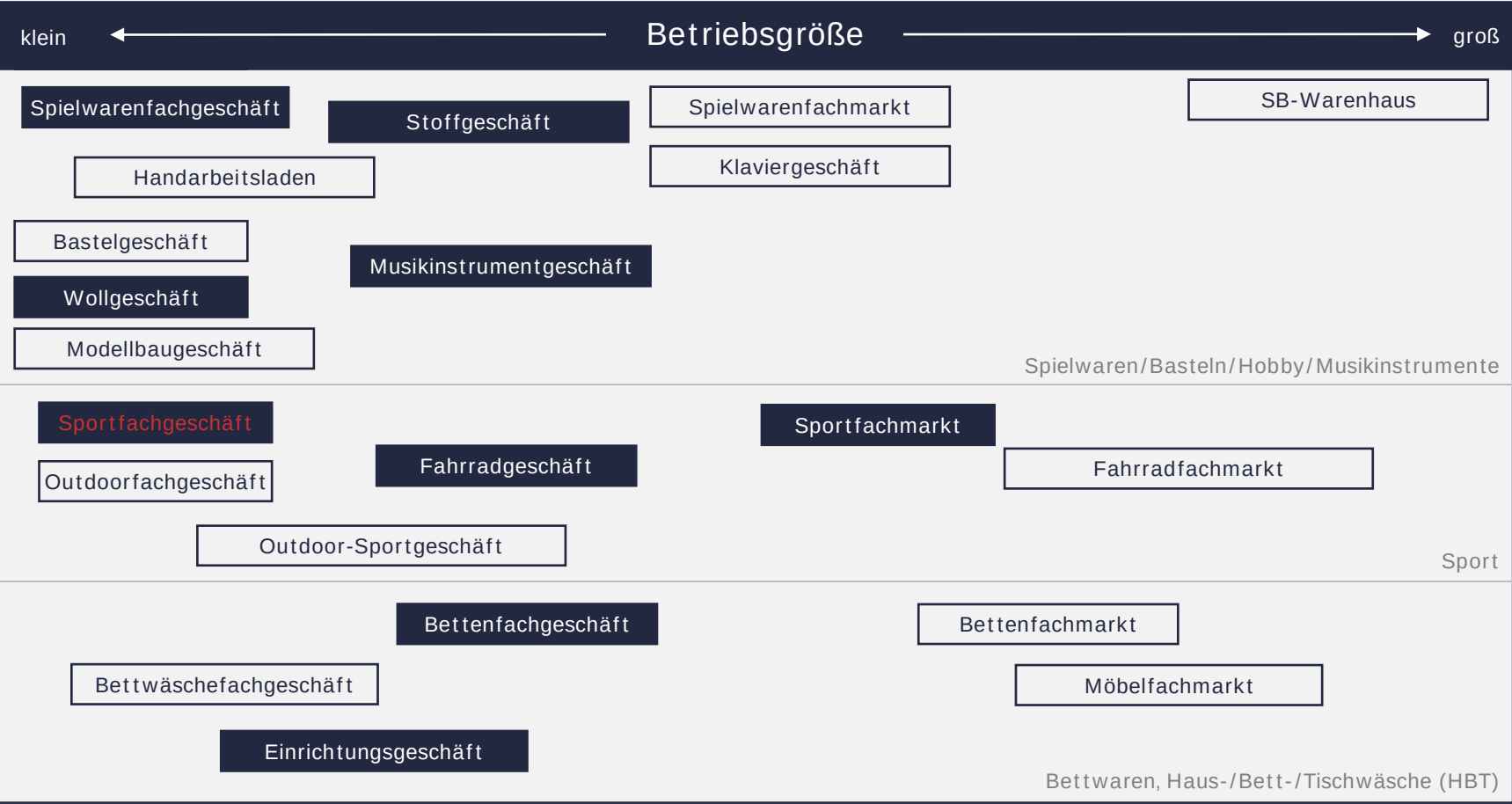
Das Innenstadtzentrum verfügt über die wichtigsten Betriebstypen im Bereich des mittelfristigen Bedarfs.

Ansiedlungsempfehlung:

Ein Factory Outlet Store mit dem Hauptsortiment Schuhe/Lederwaren wie z. B. Ara City Outlet oder Götz Outlet Store kann das Angebot sinnvoll ergänzen und weitere Zielgruppen erschließen.

Marken- & Angebotsportfolio

weitere Sortimente des mittelfristigen Bedarfs



Das Innenstadtzentrum verfügt über die wichtigsten Betriebstypen im Bereich des mittelfristigen Bedarfs.

Ansiedlungsempfehlung:

Ein weiteres Sportfachgeschäft im mittelpreisigem Segment kann das Angebot der Innenstadt sinnvoll ergänzen.

Marken- & Angebotsportfolio

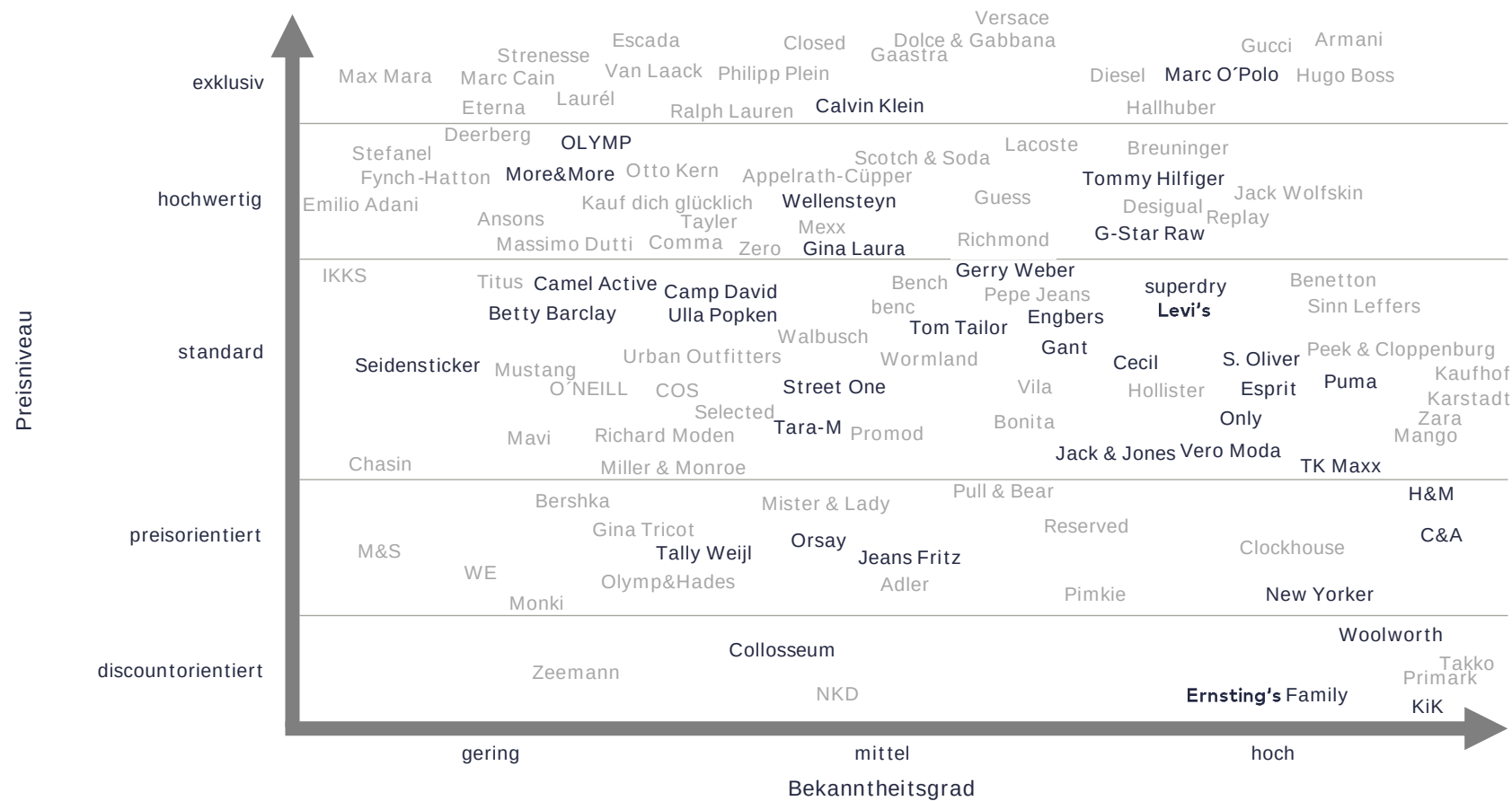
weitere Sortimente des langfristigen Bedarfs



Die Innenstadt von Rheine verfügt über die wichtigsten Betriebstypen im Bereich des langfristigen Bedarfs.

Marken- & Angebotsportfolio

Markencheck - Bekleidung



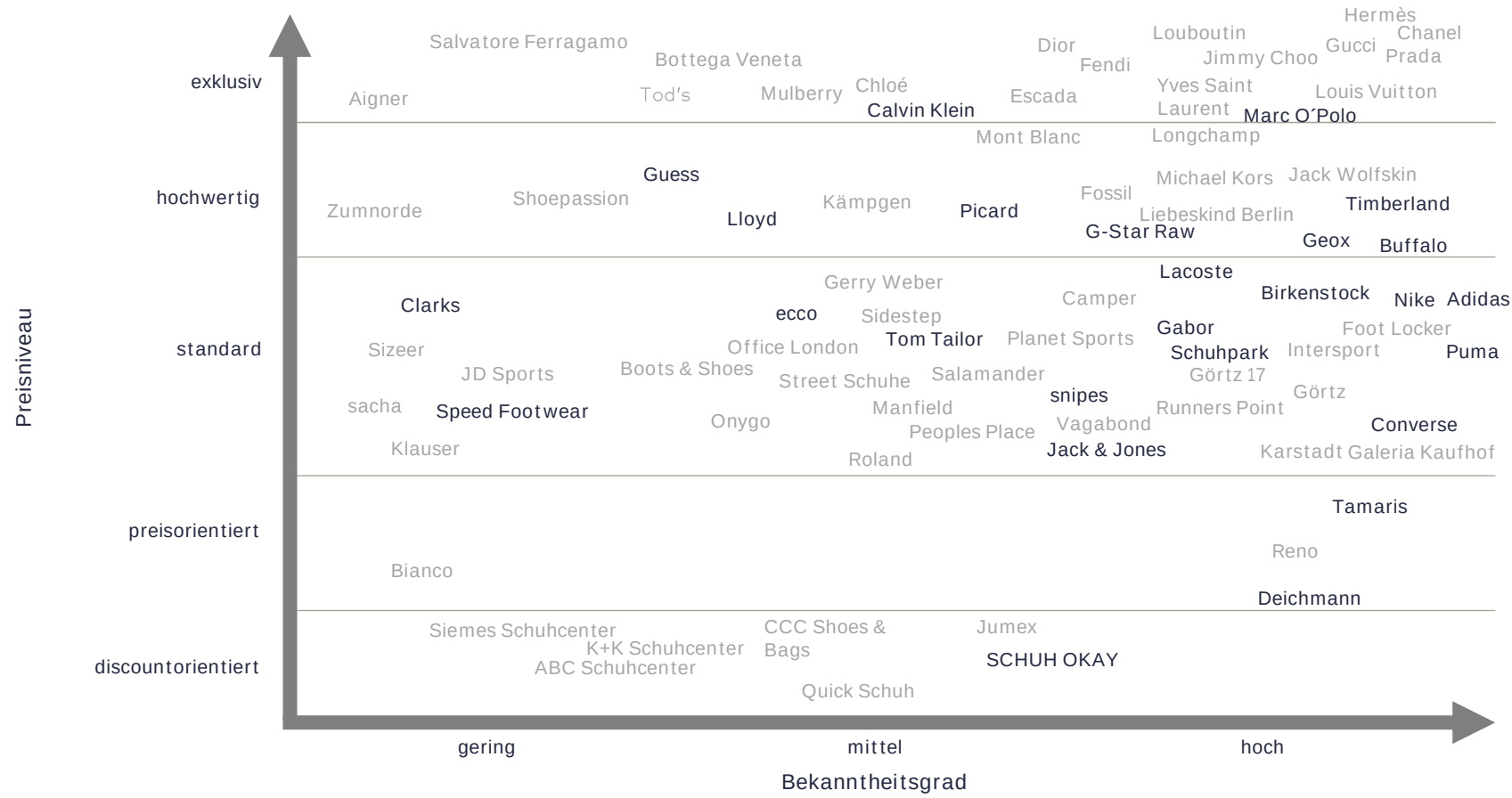
Der Markencheck prüft das Zentrum auf Ladenlokale mit filialisierten Marken.

Die größte Anzahl an Marken ist im Bereich Bekleidung in der Innenstadt von Rheine dem standardisierten Preisniveau zuzuordnen. Mit Calvin Klein und Marc O'Polo werden auch Marken aus dem exklusiven Preisniveau bereitgestellt.

Marke
Marke
Marke allgemein
vorhanden im Zentrum

Marken- & Angebotsportfolio

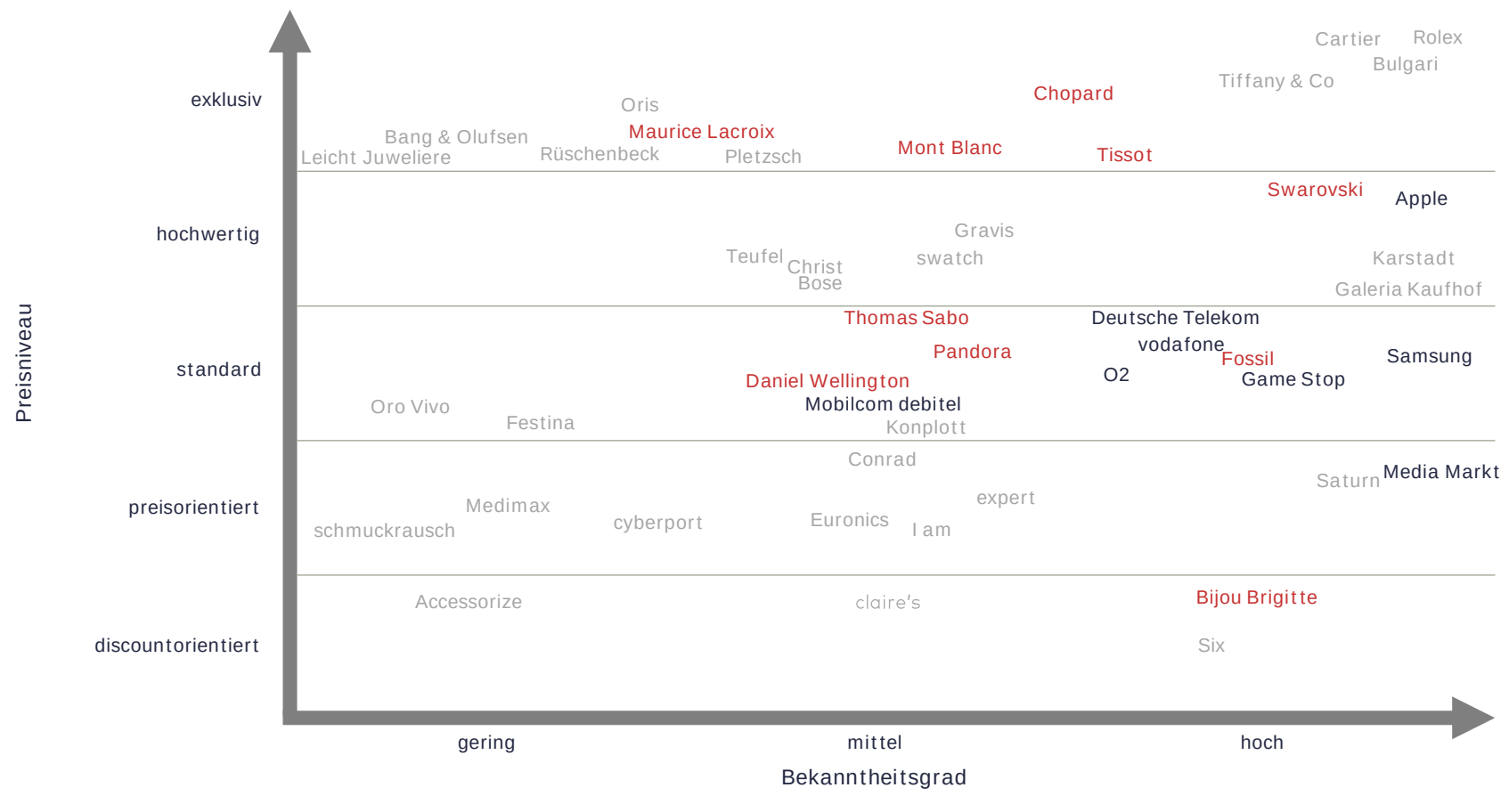
Markencheck – Schuhe/Lederwaren



Die größte Anzahl der Marken aus dem Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren ist dem standardisierten Segment zuzuordnen.

Marken- & Angebotsportfolio

Markencheck – Unterhaltungselektronik/Schmuck



Die größte Anzahl der Marken aus den Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik in der Innenstadt ist dem standardisierten Segment zuzuordnen.

Im Sortimentsbereich Schmuck ist Bijou Brigitte die einzige vorhandene Marke im Innenstadtzentrum. Bijou Brigitte ist als discountorientierte Marke einzustufen.

Ansiedlungsempfehlung:

Die Ansiedlung eines Schmuckgeschäfts im standardisierten oder hochwertigen Preisniveau kann die Angebote in der Rheiner Innenstadt sinnvoll ergänzen.

Marke	Marke allgemein
Elektronikmarke/ Schmuckmarke	vorhanden im Zentrum

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – Definition zu Gastronomiebetrieben

Imbiss

kleiner Gastronomiebetrieb mit wenigen Sitzmöglichkeiten und einfach, küchenfertig vorbereiteten Speisen mit Getränkeauschank. Üblicherweise To-Go-Angebote.

Kantine

Eine Kantine ist ein gastronomischer Betrieb der Speisen und Getränke für eine gewisse Personengruppe anbietet. Kantinen stehen meist nur den entsprechenden Personengruppen exklusiv zur Verfügung. Oftmals werden die Speisen und Getränke dort zu besonders günstigen Preisen angeboten bzw. von einem Betrieb für seine Mitarbeiter subventioniert.

Schnellrestaurant

Bei einem Schnellrestaurant kommt es insbesondere auf den schnellen Service an. Das Angebot an Speisen, Getränken und Service ist eher begrenzt und die Preise sind entsprechend geringer als in höherwertigen Restaurants. Oftmals sind Schnellrestaurants auch Selbstbedienungsbetriebe. Schnellrestaurants sind im Prinzip Imbissstände mit Sitzplätzen.

Fast-Casual-Restaurant

Ein Fast-Casual-Restaurant ist ein Restaurant, das durch frische Produkte und einen schnellen, reduzierten Service charakterisiert wird. Es verbindet eine relativ hohe Produktqualität und die Frische von Restaurants mit der Geschwindigkeit der Schnellrestaurants und rechtfertigt so einen höheren Preis gegenüber Fastfood-Angeboten. Häufig werden die Gerichte beim so genannten Front Cooking vor den Augen der Gäste zubereitet. Der Bestell- und Bezahlvorgang findet in der Regel an der Theke statt. Beispielkonzept: Vapiano, L'Osteria.

Restaurant

Unter einem Restaurant versteht man einen gastronomischen Betrieb in dem Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft werden. Der Begriff Restaurant entstand im 18. Jahrhundert in Frankreich und bedeutet so viel wie sich stärken. Der Anspruch an Küche und Service ist hier höher als z. B. beim Imbiss.

Fine Dining Restaurant

„Fine Dining at a Restaurant“ inkludiert den Genuss der gehobenen Gastronomie, sei es in der Haute Cuisine, Sternegastronomie oder im normalen Restaurant mit dem Anspruch besseren Essens im Full-Service-Bereich. Als Ausstattung dieser Restaurants kommen nur hochwertige Werkstoffe und bestes Design zum Einsatz. Das Personal ist hervorragend ausgebildet und trägt entsprechende Dienstkleidung. Fine Dining Restaurants sind fast immer kleine Unternehmen.

Eisdiele

In einer Eisdiele wird insbesondere Speiseeis und ein kleines Sortiment an Getränken und ggf. Snacks zum Verzehr an Ort und Stelle bzw. im Außer-Haus-Verkauf angeboten.

Café

In einem Café werden insbesondere Bäckerei- und Konditoreierzeugnisse verkauft und für den Verzehr vor Ort angeboten. Daneben sind auch Getränke und gelegentlich kalte oder warme Snacks im Angebot. Häufig ist ein Café direkt an eine Konditorei angeschlossen und man kann die angebotenen Speisen und Getränke auch mitnehmen.

Bistro

Unter einem Bistro versteht man einen kleinen gastronomischen Betrieb, in dem man Kaffee, Wein oder andere Getränke sowie kleine Speisen zu sich nimmt. Ein klassisches französisches Bistro ist einfach ausgestattet und lädt meist nicht zum langen Verweilen ein.

Resto-Bar

Als Resto-Bar bezeichnet man einen Gastronomiebetrieb, der als eine Mischform aus Restaurant und Bar angesehen werden kann. Resto-Bars bieten meistens sowohl eine große Auswahl an Speisen als auch an Getränken, so dass man sowohl zum Essen als auch zum Konsumieren alkoholischer Getränke (z. B. auch in Form einer Verkostung) eine Resto-Bar aufsuchen kann. Oftmals gibt es auch Live-Shows von Musikgruppen oder Tanzdarbietungen.

Trinkhalle

Eine Trinkhalle ist ein Betrieb, der ein begrenztes Angebot an Speisen und Getränken (aber auch an Non-Food-Artikeln) aufweist. Meist ist die Abgabe für den Außer-Haus-Verzehr gedacht. Nur wenige Trinkhallen haben auch einige Sitzgelegenheiten.

Kneipe

In Kneipen wird hauptsächlich getrunken. Typisch ist hier der Ausschank von Fassbier am Tresen.

Biergarten

Ein Biergarten ist meist ein Saisonbetrieb in dem Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft werden. In manchen Biergärten darf man auch das eigene Essen mitbringen und erwirbt nur die Getränke. Biergärten entstanden in Bayern, wo kleine Brauereien ihr Bier direkt aus den Bierkellern angeboten haben.

Bar

Eine Bar ist eine getränkeorientierte Gastronomie in der üblicherweise vornehmlich alkoholische Getränke für den Verzehr an Ort und Stelle ausgeschenkt werden. Das Getränkeangebot ist im Gegensatz zur Kneipe meist differenzierter und hochwertiger. Üblicherweise werden Cocktails und weitere alkoholische sowie nichtalkoholische Mixgetränke angeboten.

Tanzlokal

Bei einem Tanzlokal handelt es sich um einen Betrieb, in dem es vordergründig um die Unterhaltung mit Musik geht (Tanzveranstaltungen). Dabei werden Getränke für den Verzehr am Ort angeboten, seltener auch kleine Speisen.

Shisha-Bar/Lounge

Eine Shisha-Bar/Lounge ist ein gastronomischer Betrieb, der neben normalen Getränken und Snacks auch Shishas bereitstellt.

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – Gastronomieangebot

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Speisewirtschaften	Imbiss	■	■	■
	Kantine	□	□	□
	Schnellrestaurant	■	■	□
	Fast-Casual-Restaurant	□	□	■□
	Restaurant	□	■	□
	Fine Dining Restaurant	□	□	■
Hybride	Eisdiele	□	■	■
	Café	□	■	■
	Bistro	□	■	■
	Resto-Bar	□	□	■
	Shisha-Bar/Lounge	□	■	□

Speisegastronomen sind Gastgeber des Zentrums. Speiseangebote können die Aufenthaltsdauer verlängern und für Aufenthaltsqualität sorgen. Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden tragen sie zur Belebung der Innenstadt bei.

Ansiedlungsempfehlung:
Die Ansiedlung eines Fast-Casual-Restaurants im hochwertigen Preisniveau kann neue Zielgruppen in die Innenstadt von Rheine ziehen.

■

vorhanden

□

nicht vorhanden

■□

Ausstattungsempfehlung

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – Gastronomieangebot

Branche	Betriebstyp	relatives Preisniveau		
		preisorientiert	standard	hochwertig
Schankwirtschaften	Trinkhalle	☐	☐	☐
	Kneipe	☐	☒	☐
	Biergarten	☐	☒	☒
Unterhaltungs- gastronomie	Bar	☐	☒	☐
	Tanzlokal	☐	☒	☐

Schankwirtschaften und Betriebe der Unterhaltungsgastronomie erwirken vor allem in den Abendstunden eine Frequentierung des Zentrums. Hierzu tragen auch Resto-Bars (Hybride) bei.

Ansiedlungsempfehlung:
Ein Biergarten im standardisierten oder hochwertigen Preisniveau weitet das Angebot im Bereich der Schankwirtschaften aus und kann in den Sommermonaten ein attraktives Außen-gastronomieangebot bereitstellen.

- ☒ vorhanden
- ☐ nicht vorhanden
- ☒ Ausstattungsempfehlung

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Banken & Post	Bankfiliale	■
	SB-Terminals	■
	Poststation	□
	Postbank	■
Ladenähnliche Dienstleistungen	Friseure	■
	Reisebüro	■
	Reinigung	■
	Kosmetik-/Nagel-/Sonnenstudio	■
	Schneiderei/Schuster	■
	Schlüsseldienst	□
	Internetcafé, Call-Shop, reine Telefondienstleister, Computerservice	■
	Ladenähnliches Versicherungsbüro	■
	Finanzdienstleister	■
	Lotto-Annahmestelle, Poststelle	■
	Immobilienmakler	■

Zentrenergänzende Funktionen stellen neben dem Einzelhandel und den gastronomischen Nutzungen den dritten Teil der Betriebstypen in den heutigen Zentren.

Sie erzeugen unabhängig vom Einzelhandel und der Gastronomie eine tägliche Frequentierung der Innenstadtlagen. Vor allem ladenähnliche Dienstleistungen sind zudem meist in Ladenlokalen verortet, welche für den Einzelhandel voraussichtlich nicht attraktiv erscheinen.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Vergnügungsstätten	Spielhalle	■
	Wettbüro	■
	Kino	■
	Disco	■
	Bowlingcenter	□
	Billardclubs	□
	Varieté	□
	Unterart Erotik	□
Beherbergungsbetriebe	Hotel	■
	Pension	■
	Jugendherberge/Hostel	■
Öffentliche und größere teilöffentliche Einrichtungen	Verwaltung	■
	Bürgerbüro	■
	(Bezirks-)Rathaus/Kreishaus	■
	Öffentliche Beratungsstellen	■
	Gericht	□
	Polizei / (Freiwillige) Feuerwehr	□

Insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen aus dem Erotiksektor können sich im Sinne eines Trading-Down-Effekts als negativ erweisen.

Ansiedlungsempfehlung:

Vor dem Hintergrund der touristischen Potenziale der Rheiner Innenstadt wird die Ansiedlung einer Jugendherberge/ Hostel empfohlen, um auch junge Besucher anzuziehen.

- vorhanden
- nicht vorhanden
- Ausstattungsempfehlung

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung	Schulen	☐
	Hochschulen	☐
	Volkshochschulen	☒
	Musikschule	☐
	Kindertagesstätten (privat, kirchlich, öffentlich)	☐
	Kindergärten	☐
Kirchliche Einrichtungen	Kirchen	☒
	Kirchengemeindehaus	☒
	weitere Gebetshäuser	☒
Gesundheitsdienstleister und Heilmittelerbringer	Podologie/Medizinische Fußpflege	☒
	Physiotherapie/Massage	☒
	Ergotherapie	☒
	Logopädie/ Sprachtherapie	☒

Gerade schulische Einrichtungen sowie Kindertagesstätten sind Frequenzbringer für Zentren. Entweder entstehen Kopplungseffekte durch einen Besuch des Zentrums durch die Eltern oder die Schüler suchen in den Mittagsstunden oder nach Schulschluss selbst einige Betriebe auf.

Gesundheitsdienstleister sind häufig in Agglomeration zu finden und werden meist durch eine Apotheke oder weitere medizinische Nutzungen ergänzt. Durch ihre hohe Frequenzstärke entstehen hier ebenfalls Kopplungseffekte.

Ansiedlungsempfehlung:

Ansiedlung und langfristige Standortverlagerung von frequenzerzeugenden Bildungszentren in die Innenstadt.

- ☒ vorhanden
- ☐ nicht vorhanden
- ☒ Ausstattungsempfehlung

Marken- & Angebotsportfolio

Funktionsstruktur – zentrenergänzende Funktionen

Funktion	Nutzungsstruktur	bereits vorhanden?
Kultureinrichtungen	Theater	☐
	Kleinkunsth�hne	☐
	Museen	☒
	Bibliotheken	☒
	Stadthalle	☒
	Veranstaltungssaal	☒
Freizeiteinrichtungen	Jugendzentrum	☐
	Altenbegegnungsst�tte	☒
	Stadtteiltreff	☐
	Tanzschule	☒
	Kino	☒
	Fitnessstudio	☒
	Schwimmbad	☐
Medizinische Einrichtungen	Ärzte	☒
	Krankenhäuser	☐
	Tageskliniken	☐
	Alten- und Pflegeheime	☒

Freizeiteinrichtungen können tägliche Frequenzen erzeugen und die Innenstadt auch in den Abendstunden beleben.

Ärzte sind vornehmlich in den Obergeschossen verortet. Allgemein fördern Ärzte die Besuchsh ufigkeit der Innenstadtlagen. Es können sich Kopplungseffekte mit Apotheken, Sanit tsh usern, Optikern und Heilmittelerbringern ergeben. Auch pr ventive Gesundheitsangebote können den Medizinischen Bereich ergänzen und für Frequenzen sorgen.

- ☒ vorhanden
- ☐ nicht vorhanden
- ☒ Ausstattungsempfehlung

Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Handelsfassaden



Insgesamt besteht in der Innenstadt von Rheine eine geringe Homogenität der Fassadengestaltung. Rund um den Marktplatz wirken die vorhandenen historischen Handelsfassaden als Ensemble und sind als Alleinstellungsmerkmal erfahrbar. In Teilen ist die Fassadengestaltung in der Innenstadt nicht mehr zeitgemäß und nimmt insbesondere in der Poststraße und in der östlichen Emsstraße qualitativ ab. Die Emsgalerie sticht mit ihrer modernen Fassadengestaltung heraus. Die Stadt Rheine bietet bereits mit einem Fassadenprogramm im Geltungsbereich des Rahmenplans ein Budget, das Maßnahmen an den Fassaden von privaten Gebäuden für die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes fördert.

Empfehlungen:

Die Fortlaufende Förderung der Herstellung einer flächendeckend hohen Qualität der Handelsfassaden, um die Immobilien- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Barrierefreiheit



Der Großteil der Ladenlokale in der Innenstadt von Rheine ist ohne Stufen zugänglich. Der öffentliche Raum ist weitestgehend barrierefrei gestaltet. Durch die historische Bausubstanz und die schmalen Eingangsbereiche wird die Barrierefreiheit bei den Zugängen zu Ladenlokalen in Teilen eingeschränkt. Der Zugang zur Ems ist durch das Bodengefälle und Treppenanlagen nur eingeschränkt zugänglich.

Empfehlungen:

Herstellung einer flächendeckenden Barrierefreiheit durch Beratung der Immobilieneigentümer und Prüfung, ob ein Rückbau von Stufen oder die Installation von Rampen möglich und sinnvoll ist.

Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Schaufenster & Werbegestaltung



Die Schaufenster- und Werbegestaltung ist der Einzelhandelsfilialisten überwiegend als modern und zeitgemäß zu bewerten. Viele Schaufenster der inhabergeführten Fachgeschäfte sind kreativ und attraktiv gestaltet. Einige Einzelhändler nutzen Werbeaufsteller. Leerstehende Ladenlokale stechen durch beklebte Fensterfronten oder eine fehlende Gestaltung negativ heraus. Die Stadt Rheine regelt bereits durch eine Gestaltungssatzung und -leitlinie die Gestaltung der Werbeanlagen, Fassaden, Außengastronomie und Warenauslagen in der Innenstadt.

Empfehlungen:

Herstellung einer durchgängig hohen Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen durch stetige Überarbeitung und Umsetzung der Gestaltungssatzung sowie Veranstaltung von Workshops für Einzelhändler zu attraktiven Werbe- und Schaufenstergestaltungen.



Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Beispiele zur Schaufenstergestaltung



Bad Practice



Good Practice



Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Beispiele zur Werbegestaltung



Bad Practice



Good Practice



Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Warenpräsentation



Die Warenpräsentation entspricht zu großen Teilen dem Standard, hebt sich jedoch kaum von vergleichbaren Handelslagen ab und wirkt z. T. austauschbar. Die Qualität der Warenpräsentation nimmt in den Randlagen der Innenstadt tendenziell ab.

Empfehlungen:

Herstellung einer durchgängig hohen Qualität von Warenpräsentation durch Workshopangebote für Einzelhändler zu attraktiven Warenpräsentation.



Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Außengastronomie & Gastronomiegestaltung



Insgesamt hohe Anzahl an Außengastronomieangeboten mit mittlerer bis sehr guter Qualität. Diese sind überwiegend rund um den Marktplatz verortet und profitieren von der „Altstadt-Atmosphäre“. In der Emsgalerie befinden sich mit dem Foodcourt weitere Gastronomieangebote, die modern gestaltet sind.

Empfehlungen:

Sicherung und Erhalt der attraktiven Außengastronomieangebote. Sinnvolle Angebotsergänzung zur Erschließung neuer Zielgruppen. Festlegung von Mindeststandards für Außengastronomiemobiliar, um ein attraktives Erscheinungsbild zu sichern.



Innenstadtanalyse

Nutzungs- & Immobilienqualitäten: Immobilienqualitäten



Die Qualität der Immobilien unterscheidet sich in der Innenstadt von Rheine stark. Vor allem entlang der westlichen Emsstraße, am Marktplatz sowie in den Zwischenbereichen zwischen Emsstraße und Marktplatz ist die Qualität der Immobilien hochwertig. Die Immobilienqualität entlang der östlichen Emsstraße ist in Großen Teilen gering, wohingegen das Bahnhofsumfeld, auf dem Thie und rund um das Rathaus die Immobilienqualität nicht mehr zeitgemäß wirkt. Leerstehende Ladenlokale weisen teilweise deutliche Mängel auf. Die EWG Rheine und die Stadt Rheine sind hier Ansprechpartner und bereits beratend tätig. Mit dem Sofort-Förderprogramm „Verfügungsfonds Anmietung“ steht für Immobilieneigentümer und Miet-Interessenten zudem eine Fördermöglichkeit zur Verfügung, mit der neue Nutzungen in der Innenstadt etabliert werden können.

Empfehlungen:

Aufwertung der Immobilienqualität durch fortlaufende Beratungs- und Förderangebote.

Innenstadtanalyse

Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur: Städtebauliche Struktur



Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang der Emsstraße von Ost nach West. In südlicher Richtung wird die Innenstadt durch den Kardinal-Galen-Ring begrenzt, wohingegen im Norden die Marktstraße und die Straßen An der Stadtkirche das Zentrum begrenzen. Im Osten erstreckt sich die Innenstadt bis zur Hansaallee, während sich das Zentrum im Westen bis zu den Bahngleisen ausdehnt. Bezeichnend für die Rheiner Innenstadt ist die Teilung durch die in nord-südliche Richtung verlaufende Ems. Der Marktplatz und der Bernburgplatz stellen wesentliche Platzsituationen in der Innenstadt dar. Entlang der Fußgängerzone ist das Zentrum durch eine geschlossene Bebauung mit einem Wechsel aus groß- und kleinteiligen Strukturen geprägt.



Innenstadtanalyse

Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur: Eingangssituationen



Aus westlicher Richtung stellt die Bahnhofstraße aufgrund des Bahnhofs und des ZOB die Haupteingangssituation dar. Diese wird jedoch eher als Durchgangslage wahrgenommen und weist eine geringe Nutzungs- und Gestaltungsqualität auf. Aus östlicher Richtung stellt die Emsstraße die Haupteingangssituation dar. Eingangssituationen im südlichen Bereich befinden sich entlang der Münsterstraße sowie der Matthiasstraße. Aufgrund der rückwärtigen Gebäudeseite sowie der fehlenden Angebote weist die Eingangssituation rund um die Matthiasstraße Verbesserungspotenziale auf.

Empfehlungen:

Klare Gestaltung und Fassung der Eingangssituationen. Verbesserung der Orientierung durch eine klare Kennzeichnung der inneren Eingänge zur Haupteinkaufslage (z. B. durch ein Banner).

Innenstadtanalyse

Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur: Sicherheit, Sauberkeit & Ordnung



Die Innenstadt von Rheine wirkt insgesamt sicher und sauber. An wenigen Stellen wirkt das vorhandene Stadtmobiliar ungeordnet und ungepflegt (siehe Foto unten links). Das eec wirkt aufgrund der hohen Anzahl an Leerständen auf den Besucher unsicher und ungepflegt. Für die zukünftige einheitliche Gestaltung der Innenstadt hat die Stadt Rheine bereits einen Gestaltungskatalog erarbeitet, der für Baumaßnahmen ein übersichtliches Gesamtkonzept hinsichtlich Ausstattungselementen, Oberflächenmaterialien und Vegetation enthält.

Empfehlungen:

Gestalterische Aufwertung durch Installation von einheitlichem Stadtmobiliar und Begrünungselementen gemäß dem Gestaltungskatalog für die Fußgängerzone.



Innenstadtanalyse

Stadtgestaltung & Städtebauliche Struktur: Aufenthaltsräume



Die Innenstadt verfügt mit dem Marktplatz, dem Bernburgplatz und der Ems über Plätze und Orte mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Insbesondere die beiden Plätze weisen eine hohe Versiegelung auf, sodass Grünelemente meist nur durch Pflanzkübel bestehen. Es gibt grundsätzlich nur wenig Zugänge zur Ems, sodass das Wasser in der Stadt nur bedingt erfahrbar gemacht wird. Gleichzeitig wird die Aufenthaltsqualität durch Services wie z. B. freie WLAN-Hotspots an mehreren Standorten in der Innenstadt erhöht.

Empfehlungen:

Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von attraktiven Verweilsituationen durch die Installation von Grünelementen in der Stadt. Installation von Spielmöglichkeiten für Kinder. Herstellung einer erhöhten Zugänglichkeit des Emsufers, um die Qualitäten des Wassers nutzbar zu machen.



Innenstadtanalyse

SWOT-Analyse

Stärken

- Angebotsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzenden Funktionen
- westliche Emsstraße und Emsgalerie als Kristallisationspunkte im Einzelhandel
- hohe Passantenfrequenzen im Bereich der Kristallisationspunkte
- Marktplatz als Ankerpunkt für Gastronomie mit attraktiver Außengastronomie
- hoher Marken- und Angebotsmix im Einzelhandel
- breites Gastronomieangebot in allen Preisniveaus
- Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen
- Platzsituationen bieten Aufenthaltsräume

S

O

Chancen

- Ems bietet Potenziale zur touristischen Weiterentwicklung
- positive Impulse durch bauliche Entwicklungen am Staelschen Hof und Entwicklungen am Bernburgplatz auch für umliegende Lagen
- langfristig hohe Frequentierung der Innenstadt durch Funktionsmischung

W

T

Schwächen

- teilweise geringe Qualität der Handelsfassaden
- teilweise eingeschränkte Barrierefreiheit
- leerstehende Ladenlokale mindern die Nutzungsqualität
- eingeschränkte Immobilienqualität
- überdimensionierte Ausdehnung der Innenstadt
- Barrierewirkung der Ems
- leerstehende Ladenlokale
- keine durchgehend qualitative Gestaltung des öffentlichen Raums

Risiken

- Funktionsverschiebung einzelner Lagen durch Konzentration der Einzelhandelslagen
- Filialschließungen im Einzelhandel durch Auswirkungen des Online-Handels
- Funktionsverlust des eec durch fehlende Nachnutzung der Leerstände
- sinkende Aufenthaltsqualität durch geringe Gestaltung des öffentlichen Raums
- Trading-Down-Prozesse durch geringe Immobilien- und Gestaltungsqualität

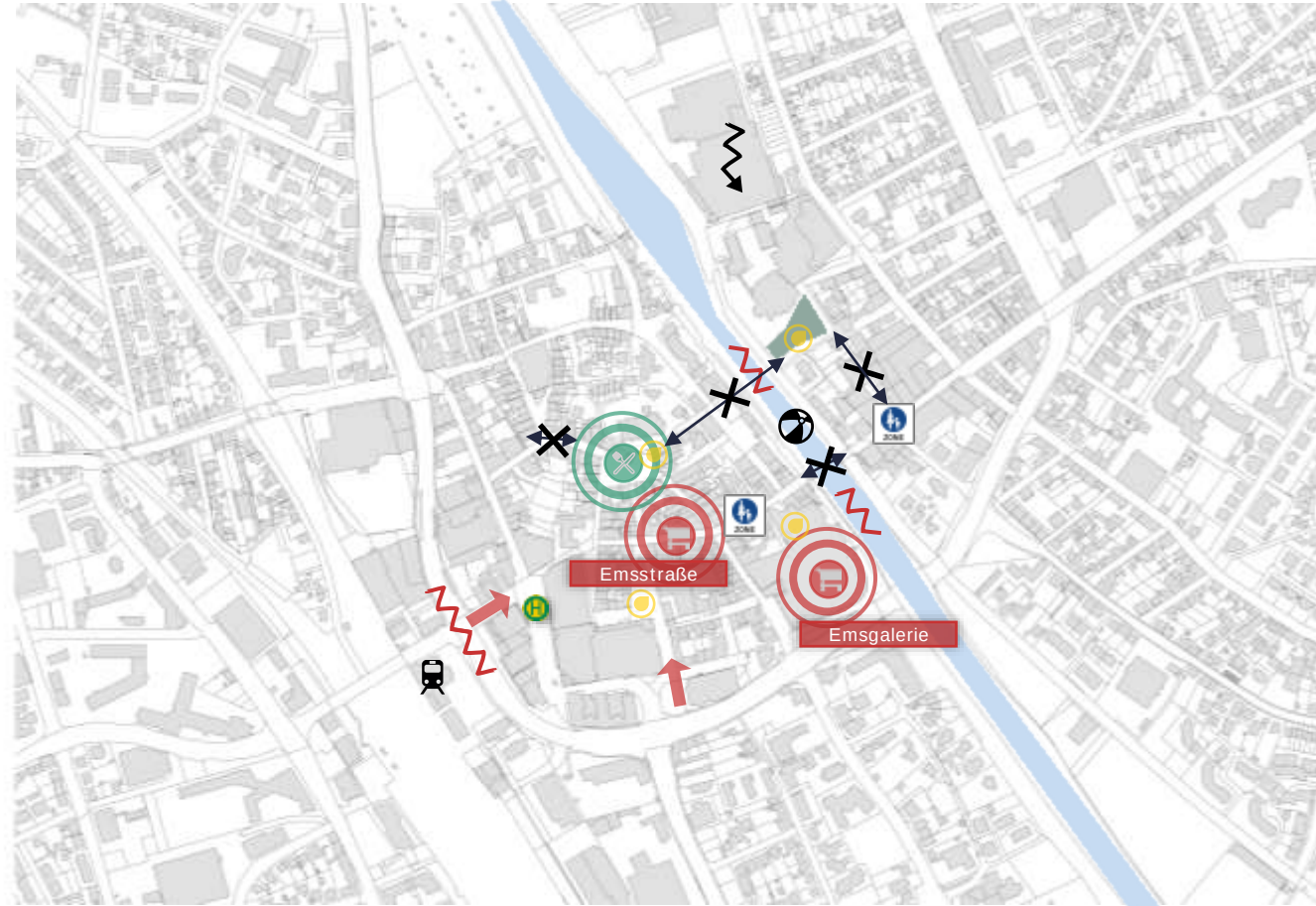
Innenstadtzentrum

Chancen-Mängel-Plan

Legende

- Grünfläche
- Aufenthaltpotenzial
- Bahnhof
- Kristallisationspunkt Einzelhandel
- Barrierewirkung
- ZOB
- verbesserungswürdige Eingangssituation
- touristisches Potenzial
- mangelnder Zusammenhang
- Kristallisationspunkt Gastronomie
- Mangellage
- Fußgängerzone

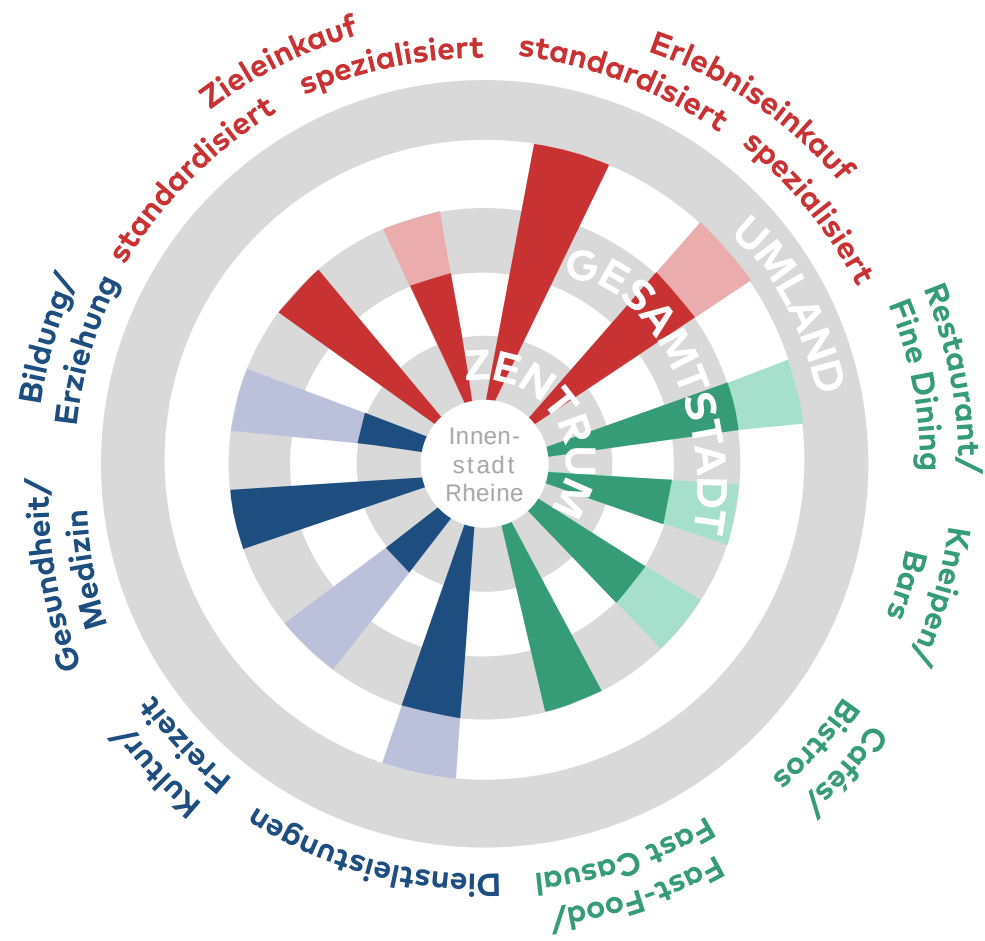
100 m



Übergeordnete Entwicklungs- zielstellungen

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Profilierung der Innenstadt von Rheine



aktuelles Profil
Zielprofil

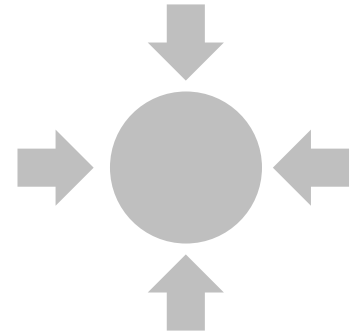
Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Entwicklungsstrategien für die Innenstadt von Rheine

Profilierung einzelner
Quartiere



Konzentration der
Einzelhandelsnutzungen
auf die Hauptlagen der
Innenstadt



Konzeption