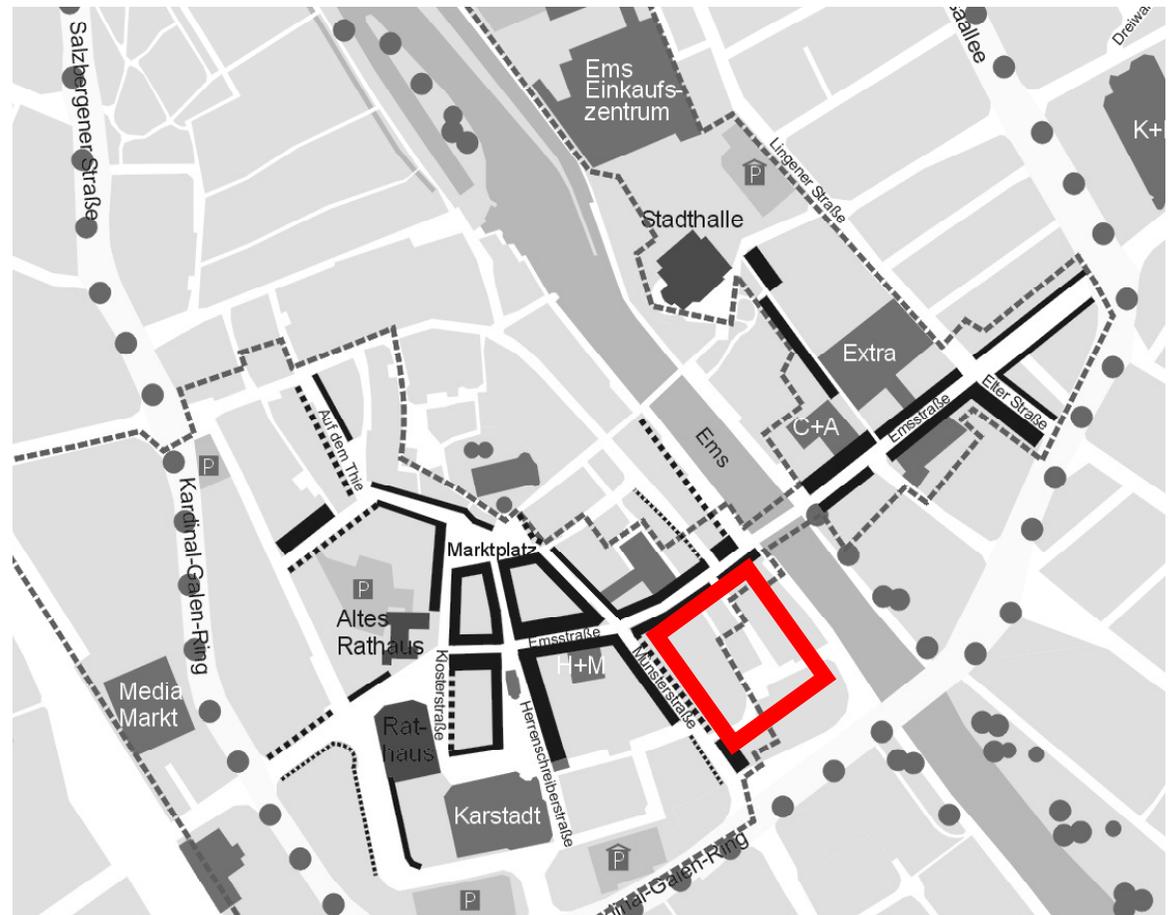


Stellungnahme zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Rheiner Innenstadt

Büro Junker und Kruse
Stadtforschung und Planung
Markt 5
44137 Dortmund

Rolf Junker
Stefan Kruse
Andreas Mayer

November 2007

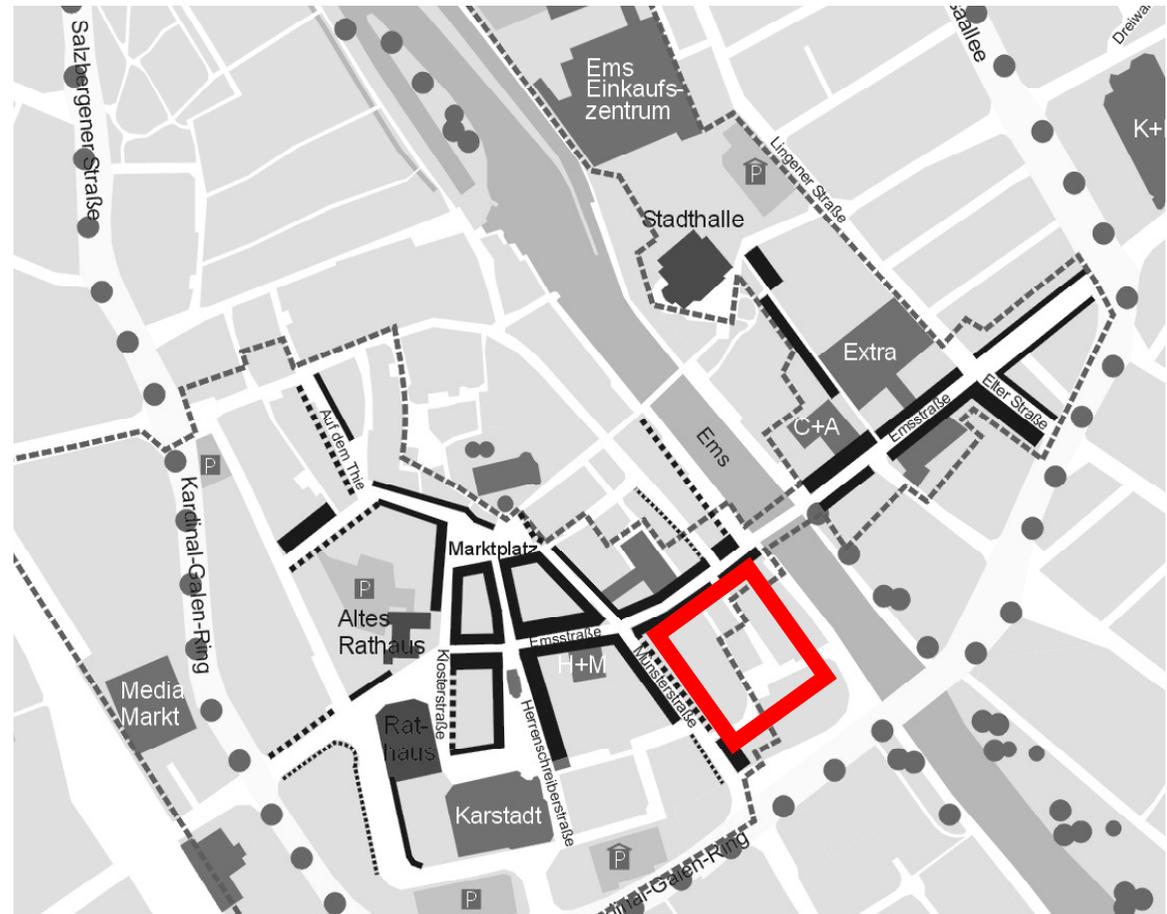


Stellungnahme zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Rheiner Innenstadt

Aufgabenstellung und Ausgangslage

Drei Entwickler haben der Stadt Rheine Pläne für die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgelegt. Im Folgenden werden die Konzepte vorgestellt und im Hinblick auf ihre Chancen und Gefahren für die Rheiner Innenstadt eingeschätzt.

Das Geschäftszentrum von Rheine weist ca. 51.000 m² Verkaufsfläche auf. Mit einem Anteil von ca. einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche der Stadt ist es damit vergleichsweise stark aufgestellt. Es setzt sich aus verschiedenen Handelslagen mit unterschiedlichen Charakteristika zusammen. Die Emsstraße bildet dabei das Rückgrat und die Haupteinkaufsstraße mit einem typischen textilorientierten und vielfach hochwertigen Branchenmix. Eine Rheiner Besonderheit stellt die Fortsetzung der Hauptlage über die Ems dar. Weitere wichtige Einzelhandelsstandorte im Zentrum sind der Einzelhandelsbesatz um Herrensreiberstraße und Marktplatz, sowie die etwas abgesetzten Bereiche an der Stadthalle bzw. am Bahnhof. Das Planungsgebiet liegt im Hautgeschäftszentrum und ist unmittelbar an die Hauptlage angebunden. Es wird begrenzt von Ems- und Münsterstraße im Norden und Westen sowie von der Ems im Osten und dem Kardinal-von-Galen-Ring im Süden (siehe Abbildung).



Die Anforderungen an das Center aus der Sicht der Stadt Rheine

Die Stadt Rheine hat in einem ausführlichen Papier ihre Anforderungen an die Projektentwicklung deutlich gemacht. Zusammengefasst sind hierin folgende Ziele formuliert worden:

Oberstes Ziel der Projektentwicklung ist die nachhaltige Stärkung und Attraktivierung der gesamten Rheiner Innenstadt. Durch die Neuordnung und Revitalisierung des Gebietes Im Coesfeld/Münsterstraße soll ein urbanes, gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, das sich auf den Ort einlässt und konsequent nach Außen öffnet. Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Verkaufsfläche und Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten sein. Die Aufwertung des Quartiers soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen. Anschließend werden Ziele für die städtebauliche und funktionale Integration sowie Vorstellungen zum Investor/Betreiber formuliert. Ziele zur **städtebaulichen Integration** gliedern sich in folgende Teilziele

- Funktionale Integration
- Städtebauliche Integration, Städtebau, Architektur und Gebäudevolumen
- Verkehr, äußere Erschließung/Parken

Für eine optimale städtebauliche und funktionale Vernetzung wird eine baulich sich öffnende Lösung verlangt, die direkte Anbindung zum Haupteinkaufsbereich schafft. Zahl, Lage, Ausrichtung und Gestaltung der Eingänge werden als konkrete Maßstäbe genannt. Gefordert wird weiterhin eine Passagenlösung, die mit dem innerstädtischen Wegesystem vernetzt ist und dieses weiter stärkt. Der Durchgang soll auch außerhalb der Geschäftszeiten möglich sein. Architektur, Raumhöhe und –breite sowie Materialien sollen die Innenstadtqualität voll ergänzen. Das Schaffen von Freiräumen und Grünflächen wird ausdrücklich begrüßt. Zusammenfassend wird ein offenes „Open-Air Center angestrebt und das Gegenmodell, ein introvertiertes, auf sich bezogenes Center, abgelehnt. Bezogen auf Architektur und Bauvolumen wird Wert auf ein individuelles, standortadäquates und qualitativ hochwertiges Konzept gelegt, das sich an der historischen Innenstadt orientiert. Der Baukörper sollte gegliedert sein, bestehende Bausubstanz teilweise erhalten werden. Bei der äußeren Erschließung und beim Parken soll das Stellplatzangebot der Innenstadt und nicht die Ansprüche des Centers Maßstab sein. Die Stellplätze sollten an der Nahtstelle zwischen Center und Innenstadt angeordnet sein. Bezüglich der **funktionalen Integration** werden Teilziele formuliert zu

- Nutzungsangeboten
- Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel und

- Branchenmix und Verkaufsflächendimensionierung

Hinsichtlich der Nutzungsangebote wird eine an den Bestand angepasste Nutzungsvielfalt gefordert. Das bedeutet für die Erdgeschosses einen Besatz mit Einzelhandelsläden und Gastronomieeinrichtungen, in den Obergeschossen sind Wohnungen ausdrücklich erwünscht. Spezielle Wünsche richten sich auf ein medizinisches Zentrum, einen Lebensmittelmarkt sowie Außen-gastronomie an der Ems. Das Center soll nachfragegerechte Ladenlokale schaffen und ein großstädtisches Einkaufserlebnis bieten. Die örtliche Bindung von Kunden und damit Kaufkraft sollen genauso erhöht werden, wie die Anziehungskraft aus der Region. Das Center muss daher einen Ankerbetrieb vorweisen und eine bestimmte kritische Masse aufweisen.

Das Projekt soll nicht zu Mieterduplizierungen, Abwanderungen, Schwerpunktverlagerungen und Umstrukturierungsprozessen führen. Hohe Umsatzumverteilungen vom bestehenden Geschäftsbereich in das Center sind zu vermeiden. Neben der reinen Flächenbetrachtung ist auch die qualitätsvolle Spezialisierung angesprochen.

Das neue Einzelhandelsquartier soll sich in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen einfügen und sie ergänzen, nicht ersetzen. Die Innenstadt soll Spielraum zur Profilierung erhalten. Eine Verkaufsfläche über 10.000 m² wird als nicht mehr verträglich angesehen.

Zum Investor/Betreiber wird ausgeführt, dass der zu bevorzugen ist, der das Objekt nach seiner Realisierung betreibt und in Händen hält; zudem soll ein Partner ausgewählt werden, mit dem die Ziele der Stadt Rheine bestmöglich umgesetzt werden können und mit dem eine offene und Vertrauensvolle Zusammenarbeit möglich ist.

Die Konzepte in Kürze

Emsgalerie in Rheine, ECE

Mit dem Projekt Emsgalerie in Rheine sollen 9.000 m² Verkaufsfläche in zwei Geschossen entstehen. Die Fläche gliedert sich in drei große Ankerbetriebe sowie in kleiner strukturierte Ladeneinheiten. Der Anteil an Sortimenten der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren wird mit über 50% angegeben. Die Obergeschosse werden durch Dienstleister, ein Gesundheitszentrum und Wohnen genutzt. Die Bauvolumina erstrecken sich über zwei versetzt angeordnete Grundstücksbereiche und sind durch eine innenliegende und überdachte zweigeschossige Mall miteinander verbunden. Das Einkaufszentrum ist mittels zweier terrassenartiger Plätze an den öffentlichen Raum angebunden. Der Haupteingang der Mall orientiert sich zur Hauptlage in der Emsstraße und stellt eine neue diagonale Verbindung zum Emsufer her.

EMS-GALERIE, GEDO

Im Einkaufszentrum EMS-GALERIE sollen ca. 12.000 m² Ladenflächen (Bruttogrundflächen, entsprechen ca. 9 –10.000 m² Verkaufsflächen) in zwei Geschossen entstehen. Der größte Betrieb weist ca. 3.000 m² Bruttofläche auf; darüber hinaus sind weitere großflächige Ankerbetriebe sowie kleinteilige Nutzungen vorgesehen. Die Schwerpunkte des Angebots liegen in den Branchen Lebensmittel, sowie Bekleidung und Schuhe. In den Obergeschossen sind Büros, Praxen und Wohnungen geplant. Die Einzelhandelsnutzungen sind entlang einer eingeschossigen Mall angeordnet, die die Einkaufslagen in der Ems- und Münsterstraße diagonal an das Flussufer anbindet. Durch die kleinteilige Gliederung der Fassade wird eine Auflösung der Baumasse in einzelne Baukörper und eine Integration in die umgebende Bebauung erreicht.

Münstertorplatz, Multi Development

Das Projekt Münstertorplatz ist als offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit ca. 9.000 m² Einzelhandelsnutzung konzipiert. Neben einem großflächigen Ankerbetrieb sollen überwiegend kleinere, marktgängige Einzelhandelsnutzungen entstehen. Über 60 % der Fläche des Centers sind für Anbieter der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren vorgesehen. Die Obergeschosse werden durch Dienstleister genutzt und in einem zweiten, etwas abgesetzten Baukörper an der Ems sind Wohnnutzungen vorgesehen. Die Einzelhandelsnutzungen sind konzentriert in zweigeschossigen Baukörpern angeordnet. Die Wegeführung orientiert sich am Stadtgrundriss. Das Herz des Einkaufszentrum wird durch einen arkadengesäumten Platz gebildet, über den auch die Anbindung an die Ems erfolgt. Zu den Geschäftslagen an Ems- und Münsterstraße präsentiert sich das neue Zentrum unaufdringlich, fast als „normale“ Fußgängerzone.

Die Bewertung, der Konzepte

Die Prüfung im Detail erfolgt auf der Grundlage der Angaben der Projektentwickler¹. Die Angaben zu den Verkaufsflächen wurden den Plänen der Entwickler entnommen und nicht weiter geprüft. Entsprechend des Zielkatalogs der Stadt Rheine wurden für die nachfolgend dargestellte Bewertung Kriterien entwickelt, die sich in die Themenfelder Nutzung, Städtebau und Verkehr gliedern:

Nutzung

Nutzungsmix

...dient als Maßstab für die Multifunktionalität des Centers.

Größe des Centers (Einzelhandelsverkaufsfläche)

...stellt die Summe der neuen Einzelhandelsflächen sowie deren Anordnung dar und vergleicht diese mit dem vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz.

Größenstruktur der Ladenlokale / Ankermieter

...zeigt die Größenstruktur des Centers an und vergleicht diese mit dem Rheiner Geschäftszentrum

Branchenmix

...zeigt die Struktur und den Angebotsmix des Einzelhandels an und vergleicht diesen mit dem des Rheiner Geschäftszentrums.

Aussagen zur Tragfähigkeit für das innerstädtische Geschäftszentrum

...prüft das neue Center im Hinblick auf die absatzwirtschaftliche Verträglichkeit und Integration in das vorhandene Geschäftszentrum.

¹ Präsentationen der Entwickler/ Betreiber:
Projekt Emsgalerie: ECE, Die Emsgalerie in Rheine, 6.8.2007
Projekt EMS-Galerie: Borowski & Sasse GmbH und Gedo Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Geplantes Shopping-Center: EMS-GALERIE in Rheine, 1.8.2007
Projekt Münstertorplatz: Multi Development, The Art of Shopping, 26.7.2007

	Emsgalerie, ECE	EMS-Galerie, GEDO	Münstertorplatz, MD
Nutzungsmix	Im Basement: Gastronomie zur Ems, im EG und 1.OG: Einzelhandel, im 2.OG: Gesundheitszentrum, hochwertiges Wohnen, Büros, Gastronomie Mix aus hochwertigen Bausteinen..... +	Ebene -1: Supermarkt, Einzelhandel, Gastronomie, Ebene 0: Einkaufszentrum, Ebene 1 Einzelhandel, Büros, Praxen, Wohnen Ebene 2: Büros, Praxen, Wohnen Nutzungsmix gegeben..... 0	Im unteren EG: Einzelhandel und Gastronomie, im oberen EG: Einzelhandel, in den OG's: überwiegend Dienstleister, zur Ems: hochwertiges Wohnen, Kindergarten Hochwertiger Nutzungsmix..... +
Größe Center	Ca. 9.000 m ² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen (Flächenzuwachs damit ca. 8.000 qm Vkfl.; ca. +15% gegenüber heutiger Innenstadtverkaufsfläche) Entspricht städtischen Vorgaben..... +	Ca. 9 –10.000 m ² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen (Flächenzuwachs damit ca. 8-9.000 qm Vkfl.: bis zu ca. +17% gegenüber heutiger Innenstadtverkaufsfläche) Entspricht städtischen Vorgaben..... +	Ca. 9.000 m ² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen (Flächenzuwachs damit ca. 8.000 qm Vkfl.; ca. +15% gegenüber heutiger Innenstadtverkaufsfläche) Entspricht städtischen Vorgaben..... +
Größenstruktur der Ladenlokale	3 Großmieter sowie kleinteilige Ladenlokale in unterschiedlichen Größen Branchenübliche Struktur..... 0	Ankermieter mit bis zu 2.800 m ² Ladenfläche sehr groß, ergänzend kleinteilige Ladenlokale in unterschiedlichen Größen Weitgehend branchenübliche Struktur..... 0	2 Ankermieter (3.000 bzw. 800 m ²) sowie kleinteilige Ladenlokale in unterschiedlichen Größen Branchenübliche Struktur..... 0
Branchenmix	Lebensmittel: 15%, Bekleidung: 42%, Schuhe/ Lederwaren: 14%, Sport: 3%, Gesundheit: 11%, Hartwaren: 15%, sowie Gastronomie und Dienstleistung Üblicher Mix..... 0	Schwerpunkte: Lebensmittel-Frische-Center, Markthalle, Textilwarenhaus, Schuhmarkt; Ergänzung: Mode-Shops, lokale Händler, Filialisten, Gastronomie Üblicher Mix..... 0	Lebensmittel: 12%, Bekleidung: 54%, Schuhe: 8%, Sport: 4%, Gesundheit: 8%, Glas/ Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren: 5% Üblicher Mix..... 0

	Emsgalerie, ECE	EMS-Galerie, GEDO	Münstertorplatz, MD
Tragfähigkeit	<p>Aufgrund des großen Einzugsbereichs der Stadt Rheine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben Jedoch: geplanter Lebensmittelbaustein trifft auf intensive Wettbewerbssituation in der Innenstadt (u.a. real, K+K, Lidl); Umsatzumverteilungen sicher, Erreichen der städtebaulichen Relevanzschwelle z.B. im Bereich Bekleidung</p> <p>Gegeben..... 0</p>	<p>Aufgrund des großen Einzugsbereichs der Stadt Rheine grundsätzliche wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben. Jedoch: vergleichsweise hoher Lebensmittelanteil trifft auf intensive Wettbewerbssituation in der Innenstadt (u.a. real, K+K, Lidl); Umsatzumverteilungen sicher, Erreichen der städtebaulichen Relevanzschwelle z. B. im Bereich Bekleidung</p> <p>Gegeben..... 0</p>	<p>Aufgrund des großen Einzugsbereichs der Stadt Rheine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben. Jedoch: geplanter Lebensmittelbaustein trifft auf intensive Wettbewerbssituation in der Innenstadt (u.a. real, K+K, Lidl); Umsatzumverteilungen sicher, Erreichen der städtebaulichen Relevanzschwelle z. B. im Bereich Bekleidung</p> <p>Gegeben..... 0</p>
Fazit	<p>Entspricht dem Standardangebot von Centern, hochwertige Bausteine..... 0</p>	<p>Entspricht dem Standardangebot von Centern..... 0</p>	<p>Entspricht dem Standardangebot von Centern, hochwertige Bausteine..... 0</p>

Städtebau

Typik des Centers

...zur städtebaulichen Grobeinordnung des Vorhabens

Baukörper und Fassaden (Maßstäblichkeit, Architektursprache, Nachhaltigkeit)

...als Maßstab für die stadträumliche Einpassung und die Architekturqualität

Bewertung der neu erschaffenen Räume und Stadtbausteine

...als Maßstab einer nachhaltigen räumlichen Aufwertung der Innenstadt

Öffnung und Durchlässigkeit des Baukörpers

... als Maßstab für die Öffnung des Centers zur Stadt sowie die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit

Wegestruktur und Fußgängerzone

...zur Darstellung veränderter Laufwege und Wegebeziehungen

Räumlich-funktionale Anbindung an den bestehenden Geschäftsbereich

...zur Darstellung der räumlich-funktionalen Integration des neuen Einzelhandelsschwerpunkts in den Hauptgeschäftsbereich

	Emsgalerie, ECE	EMS-Galerie, GEDO	Münstertorplatz, MD
Centertypik	Zweigeschossige offene Einkaufsgalerie	Eingeschossige, teilweise zweigeschossige geschlossene Einkaufsmall	Zweigeschossige offene Einkaufsgalerie
Baukörper und Fassade	Drei unterschiedliche Baukörper als Einheit konzipiert, Gliederung der Fassade und Gebäudehöhen an Rheiner Maßstäben orientiert, Erhalt zweier Gebäudefassaden <i>Schlüssige Außendarstellung..... +</i>	Die Fassaden sind kleinteilig gegliedert, so dass der Eindruck unterschiedlicher Baukörper entsteht; großformatiger Eingang, Einpassung in die Rheiner Altstadt gegeben, Erhalt einzelner Gebäude (Münsterstraße, Im Coesfeld) und Fassadenteile <i>Teilweise inkonsequenter Auftritt..... 0</i>	Zurückhaltende Gestaltung der Fassaden nach außen, im Innern: eigene Erlebniswelt; Konzeption als offenes Shopping-Quartier, das sich in die Altstadt eingefügt, Erhalt von Gebäuden, z. B. an der Ecke Münster-/ Emsstraße sowie an der Ems <i>Gute Einpassung Altstadt..... +</i>

	Emsgalerie, ECE	EMS-Galerie, GEDO	Münstertorplatz, MD
Stadtbausteine	Platzartige Aufweitung Neue Emsterrassen als Gastronomie und Veranstaltungsort, terrassenartiger Stadtplatz für Gastronomie an der Emsstraße, halböffentlicher Dachgarten <i>Überzeugende Stadtbausteine..... +</i>	Schwach ausgeprägt: Platz im Coesfeld, Emsbalkon, verglaste eingeschossige Verbindungswege <i>Schwache räumliche Bausteine..... -</i>	Zweigeschossige offene Ladenstraßen mit Galerien, Arkaden und torartigen Überbauungen, Platzanlage in der Mitte des Zentrums, Kindergartennutzung auf Tiefgarage, Orientierung zum Wasser durch private Nutzungen (Wohnen) <i>reizvolle stadträumliche Ergänzung – fehlende Anbindung des Ufers..... +</i>
Öffnung und Durchlässigkeit	Haupteingang und Eingangsmöglichkeiten von der Fußgängerzone in die Mall, (wahrscheinlich) nach Geschäftsschluss geschlossen, Zugänge in auch Ladenlokale auch von außen, (in der Praxis geschlossen), starke Betonung des Haupteingangs <i>Wege als geschlossene Mall..... 0</i>	Mehrere Eingänge von der Fußgängerzone in die Mall, (wahrscheinlich) nach Geschäftsschluss geschlossen, Zugänge in die Ladenlokale auch von außen (in der Praxis geschlossen), bauliche Überhöhung des Haupteingangs <i>Wege als geschlossene Mall..... 0</i>	Das Quartier ist an die Münster- und Emsstraße sowie an das Emsufer angebunden, eine Durchwegung auch nach Geschäftsschluss ist gegeben, die Wege wirken wie ein öffentlicher Raum, Eingänge entsprechend offen gehalten <i>Wege als öffentlicher Raum..... +</i>
Wegestruktur	Neuorientierung der Hauptlage und Einzelhandelslaufwege, neue Wege zum Emsufer über diagonale Mall <i>EKZ-Konzept wird optimiert..... -</i>	Neuorientierung der Hauptlage und Einzelhandelslaufwege, Anknüpfungspunkt Münstermauer, Emsufer über diagonale Mall erreichbar <i>Neuorientierung der Hauptwege..... 0</i>	Neues Einzelhandelsquartier als Ergänzung der Hauptlage, das Konzept schafft eine Qualifizierung vorhandener Wege und Straßen <i>Ergänzung des Stadtgrundrisses..... +</i>
Anbindung	Haupteingang an der Emsstraße, u.U. Schwächung vorhandener Einzelhandelslagen <i>Gute Einbindung, Schwächung von Lagen..... -</i>	Haupteingänge an der Ems- und Münsterstraße, Stärkung der dortigen Handelslagen <i>Gute Einbindung..... +</i>	Gleichwertige Anbindungen über die Ems- und Münsterstraße, Stärkung der dortigen Einzelhandelslagen <i>Gute Einbindung, positive Synergien.. +</i>
Fazit	<i>Funktional und gestalterisch hochwertiges Center, Schwächung bestehender Geschäftslagen zu erwarten 0</i>	<i>Einkaufszentrum mit räumlichen und funktionalen Schwächen..... -</i>	<i>Innovativer Centertyp, in die Innenstadt integriert, positive Synergien, schwache Integration der Ems..... +</i>

Verkehr

Zahl der Stellplätze

...mit Blick auf das Verhältnis von Parkplätzen im Geschäftszentrum und im Center

Lage der Stellplätze

...im Hinblick auf deren Ausrichtung zu Center und Stadt

Zu- und Abfahrtsregelungen (Kunden und Lieferverkehr)

...mit Blick auf die Störungssicherheit

	Emsgalerie, ECE	EMS-Galerie, GEDO	Münstertorplatz, MD
Stellplätze	Ca. 300 Stellplätze (1 Stpl./30m ² VK) in Parkhaus und Tiefgarage, teilweise fest zugeordnete Stellplätze für die Nutzungen Wohnen, Büro und Bank <i>Großes Stellplatzangebot..... -</i>	Ca. 390 Stellplätze (1 Stpl./23m ² VK) in Parkhaus und Tiefgarage <i>Großes Stellplatzangebot..... -</i>	Ca. 180 Stellplätze (1 Stpl./50m ² VK) in Tiefgarage sowie erdgeschossiges überbautes Parkdeck, 30 fest zugeordnete Stellplätze für Wohnen <i>Ergänzung des Angebotes..... +</i>
Lage	Parkhaus am Kardinal-Galen-Ring, Tiefgarage an der Emsstraße <i>Günstige Lage zur Innenstadt..... 0</i>	Parkhaus/ Tiefgarage an der Münsterstraße <i>Günstige Lage zur Innenstadt..... 0</i>	Tiefgarage/ Parkdeck am Kardinal-Galen-Ring, Parkdeck an der Ems <i>ungünstige Lage zur Innenstadt..... -</i>
Zu- und Abfahrt	Anschluss an Kardinal-Galen-Ring/ Münsterstraße, Nutzung der Straßen Hohe Lucht und Katthagen, Erschließung für LKW wie PKW-Erschließung, Andienung der Geschäfte erfolgt im Parkhaus <i>Gegeben..... 0</i>	Anschluss an Kardinal-Galen-Ring/ Münsterstraße, Nutzung der Straßen Hohe Lucht und Katthagen, Erschließung für LKW und Andienung über Hohe Lucht und Katthagen <i>Gegeben..... 0</i>	Anschluss an Kardinal-Galen-Ring/ Münsterstraße, Nutzung der Straßen Hohe Lucht und Katthagen, LKW-Erschließung teilweise über Zufahrt Tiefgarage <i>Gegeben..... 0</i>
Fazit	<i>Funktionsfähiges Konzept, hoher Zuwachs an Stellplätzen..... 0</i>	<i>Funktionsfähiges Konzept, hoher Zuwachs an Stellplätzen..... 0</i>	<i>Funktionsfähiges Konzept; stadtvträglicher Zuwachs an Stellplätzen.... 0</i>

Zusammenfassung und Wertung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse zusammengefasst. Dabei werden die Stärken und Schwächen pointiert dargestellt und auch die Möglichkeiten für Verbesserungen und Notwendigkeiten für eine Überarbeitung der einzelnen Konzepte herausgearbeitet. Zum Abschluss der Untersuchung wird eine Empfehlung für das weitere Vorgehen gegeben.

Emsgalerie in Rheine, ECE

Das Projekt Münsdertorplatz bleibt mit ca. 9.000 m² Einzelhandelsnutzung unter der von der Stadt als kritisch angesehenen Obergrenze von 10.000 m² Verkaufsfläche. Die aufgezeigte Flächenverteilung in großflächige Ankermieter und kleinteilige Ladenlokale ist branchentypisch und als flexibel zu interpretieren. Der Branchenmix entspricht weitgehend einem Standardmix innerstädtischer Einkaufszentren (vor allem der ECE) mit einem Schwerpunkt im Bereich Textil und Schuhe/ Lederwaren. Der Lebensmittelbaustein trifft auf einen hohen innerstädtischen Wettbewerb; schneller Umstrukturierungsdruck nach Realisierung im EKZ oder aber an einem vorhandenen innerstädtischen Wettbewerbsstandort ist somit nicht auszuschließen. Eine Herausnahme des Bausteins größerer Lebensmittelanbieter sollte geprüft werden.

Die geforderte Nutzungsdurchmischung wird durch die vorgeschlagene Dachlandschaft aus Garten, Gesundheitszentrum und Wohnnutzungen gut erfüllt. Der Vorschlag ist innovativ und schlüssig. Lediglich der dortige Standort für Gastronomie scheint noch nicht ganz ausgereift. Nach Außen zeigt sich die Emsgalerie deutlich präsent als typisches innerstädtisches Einkaufscenter. Der Niveauunterschied an der Emsstraße wird durch einen neuen terrassenartigen Platz mit Gastronomienutzung geschickt aufgefangen. Die zweigeschossige ovalartig geformte Mall entspricht den hohen Anforderungen der Bauaufgabe. Die Öffnung zur Ems durch einen abgesenkten großzügigen Gastronomie-schwerpunkt, der in die „Neuen Emsterrassen“ mündet, wirkt überzeugend. Das Emsufer wird hierdurch städtisch und nachhaltig belebt.

Trotz zahlreicher Zugangsmöglichkeiten in die Mall, der Anlage von Schaufenster und der visuellen Öffnung des Centers nach Außen ist das Center nach Innen gerichtet. Die an der Mall liegenden Geschäfte benötigen weder einen zweiten Ausgang noch eine zweite Schaufensterfront nach Außen. Diese werden in der Praxis üblicherweise nicht entsprechend ihrer Funktionsbestimmung genutzt. Durch die Gastronomienutzungen an der Emsstraße wird der dortige Einzelhandelsbesatz unterbro-

chen. Zudem entwickelt die Mall eine neue, für Rheine untypische diagonale Laufrichtung, die zur Schwächung der Münsterstraße führen wird.

Empfehlung:

Das Konzept entspricht hohen Ansprüchen an ein innerstädtisches Einkaufszentrum und bildet einen funktional schlüssigen und gestalterisch hochwertigen Beitrag, der durch attraktive Stadtbausteine überzeugt. Durch die Innenorientierung der Einzelhandelsnutzungen und die Neuausrichtung der Wegführung besteht jedoch die Gefahr der Schwächung vorhandener benachbarter Einzelhandelslagen. Insgesamt stellt das Konzept die zweite mögliche Option für ein Einkaufszentrum in Rheine dar.

EMS-GALERIE, GEDO

Das Einkaufszentrum EMS-GALERIE dürfte nach Abzug von Konstruktions- und Nebenflächen unterhalb der von der Stadt als kritisch angesehenen Obergrenze von 10.000 m² Verkaufsfläche liegen. Die Aufteilung der Flächen in Ankermieter und kleinteilige Ladenlokale ist branchentypisch und als flexibel zu interpretieren. Insgesamt scheint jedoch der Ankerbetrieb zu groß. Eine Reduzierung auf kleinere Einheiten scheint daher in diesem Fall sinnvoll. Der größere Lebensmittelbaustein trifft auf einen hohen innerstädtischen Wettbewerb; schneller Umstrukturierungsdruck nach Realisierung im EKZ oder aber an einem vorhandenen innerstädtischen Wettbewerbstandort ist somit nicht auszuschließen. Eine Herausnahme des Bausteins größerer Lebensmittelanbieter sollte geprüft werden.

Der geforderte Nutzungsmix wird durch die geplanten Büros, Praxen und Wohnungen in den Obergeschossen erfüllt. Durch die konsequente mehrgeschossige Bebauung an den Blockrändern entstehen räumlich gefasste städtische Straßenräume.

Die Wegeverbindungen des Einkaufszentrums sind stadträumlich richtig. Die eingeschossige Mall ist im Erdgeschoss funktional stimmig und aufgrund der durchgängigen Verglasung freundlich. Die Stellplätze an der Münsterstraße dienen dem neuen Center, liegen aber auch für Besucher der Innenstadt günstig. Durch die kleinteilige Gliederung der Fassade wird eine Auflösung der Baumasse in einzelne Baukörper und eine Integration in die umgebende Bebauung erreicht.

Insgesamt ist der Ansatz der Bedeutung des Ortes und der anspruchsvollen Aufgabe jedoch nicht angemessen. Die durchgängig nur eingeschossigen Wege und die zu kleine Rotunde erscheinen spannungslos, der Eingang hingegen überdimensioniert. Die Präsentation des Centers nach Außen ist inkonsequent. Die Anbindung der Ems über den schmal und niedrig scheinenden Weg in der –1-Ebene, die sich dort bietende räumliche Situation mit Passage und Gastronomie sowie der Emsbalkon wirken nicht überzeugend. Die –1 Ebene weist aufgrund des dort bestehenden Angebotes funktionale Schwächen auf. Die Wegeführung der Mall mit einem stumpfen Winkel entwickelt zu wenig Leitwirkung und führt zudem zu ungünstigen Grundrisszuschnitten. Der Nachweis einer räumlich und architektonisch attraktiven Mall und die Anforderungen an ein hochwertiges innerstädtisches Einkaufserlebnis werden dadurch nicht erfüllt.

Empfehlung:

Insgesamt ist das Konzept nicht vollständig überzeugend. Für eine Überarbeitung wären umfangreiche funktionale und gestalterische Verbesserungen insbesondere im Innern der Mall und im Tiefparterre zwingend erforderlich. Darüber hinaus müsste das entworfene Wegesystem, die Anbindung der Ems und die Gestaltung einer attraktiven Uferpartie neu konzipiert werden. Letztlich ist auch der Eingang sowohl für die Mall als auch für Rheine überdimensioniert und damit unpassend. Aufgrund der bestehenden Mängel ist eine Weiterverfolgung dieses Konzeptes nicht zu empfehlen.

Münstertorplatz, Multi Development

Das Projekt Münstertorplatz bleibt mit ca. 9.000 m² Einzelhandelsnutzung knapp unter der von der Stadt als kritisch angesehenen Obergrenze von 10.000 m² Verkaufsfläche. Die Aufteilung der Flächen in einen großflächigen Ankermieter und kleinteilige Ladenlokale ist branchentypisch und als noch flexibel zu interpretieren. Der Branchenmix entspricht weitgehend einem Standardmix innerstädtischer Einkaufszentren mit einem Schwerpunkt im Bereich Textil und Schuhe/ Lederwaren. Der Lebensmittelbaustein trifft auf einen hohen innerstädtischen Wettbewerb; schneller Umstrukturierungsdruck nach Realisierung im EKZ oder aber an einem vorhandenen innerstädtischen Wettbewerbsstandort sind somit nicht auszuschließen. Eine Herausnahme des Bausteins größerer Lebensmittelanbieter sollte geprüft werden.

Der geforderte Nutzungsmix wird durch mehrere Bausteine erfüllt: Büros in Teilen der Obergeschosse, hochwertiges Wohnen am Wasser mit Blick auf die Ems und Südwestgärten, ein Gastronomie-schwerpunkt am Münstertorplatz sowie einem Kindergarten. Die Flachdächer der Baukörper werden dabei als Frei- und Grünflächen genutzt. Die Bausteine sind insgesamt als hochwertig einzuordnen. Die Attraktivität der Uferpromenade kann demgegenüber durch die vorgesehene Stellplatzanlage beeinträchtigt werden. Für diese Bauaufgabe ist eine besonders hochwertige Lösung erforderlich, die sensibel in den Verlauf der Uferpromenade einzufügen ist. Auch die Anbindung des Münstertorplatzes an die Ems entlang der seitlichen Gebäudefronten und die Überwindung des Höhensprungs auf den Hochwasserdamm müssen attraktiv gestaltet werden.

Die konzentrierte Anordnung der Einzelhandelsnutzungen in zweigeschossigen Baukörpern entlang nicht überdachter öffentlicher Wege ist eine attraktive Lösung und stellt einen intelligenten Umgang mit dem im Gelände befindlichen Höhensprung dar. Sie besitzt das Potenzial ein besonderes Einkaufserlebnis zu bieten. Das Herz des Zentrums in Form eines arkadengesäumten Platzes kann zu einem neuen Mittelpunkt und einer stadträumlich attraktiven Ergänzung des Zentrums von Rheine werden. Durch das „Wieder Aufgreifen“ und die Inwertsetzung bestehender Wegestrukturen und die Anbindungen an Münster- und Emsstraße werden vorhandene Einzelhandelslagen gestärkt. Die Anordnung ist insgesamt attraktiv und schlüssig. Damit erfüllt das Konzept die Anforderung der Stadt an ein offenes Center und an eine Erweiterung der Innenstadt sehr gut.

Die Ausrichtung des neuen Einkaufsquartiers zur Ems weist jedoch noch Mängel auf, die nur durch eine attraktive Gestaltung der o.a. Problembereiche behoben werden können. Ein potenzieller Schwachpunkt besteht in dem an der Münsterstraße in die -1Ebene abgesenkten Bereich, der einer außergewöhnlichen Gestaltung und attraktiver Nutzer bedarf.

Empfehlung:

Der Entwurf stellt einen innovativen und hochwertigen Beitrag für ein Einkaufscenter dar, das sich gleichermaßen als Quartier wie auch als Center in die Innenstadt Rheines einfügt und diese räumlich sowie funktional aufwertet. Daher sollte diese Lösung weiter verfolgt werden. Bestehende Schwachstellen, insbesondere im Bereich der Ems und deren Anbindung sollten durch weitere Entwürfen beseitigt werden.

Nutzung	Nutzungsmix	Größe Center	Größenstruktur Ladenlokale	Branchenmix	Tragfähigkeit
Emsgalerie, ECE	+	+	0	0	0
EMS-Galerie, GEDO	0	+	0	0	0
Münstertorplatz MD	+	+	0	0	0

Städtebau	Baukörper und Fassade	Stadtbausteine	Öffnung und Durchlässigkeit	Wegestructur	Anbindung
Emsgalerie, ECE	+	+	0	-	-
EMS-Galerie, GEDO	0	-	0	0	+
Münstertorplatz MD	+	+ / 0	+	+	+

Verkehr	Stellplätze	Lage	Zu- und Abfahrt
Emsgalerie, ECE	-	0	0
EMS-Galerie, GEDO	-	0	0
Münstertorplatz MD	+	-	0