

2026

Konzept

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
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 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Madlen Fünfgeld, M. Sc.

ENTWURFSFASSUNG

Dortmund, 01.04.2026

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtgemeindliche Angebotsanalyse	29
4.5	Städtebauliche Analyse	35
4.6	Nahversorgungsanalyse	73
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	77
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen	77
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	78
6	Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheine	88
6.1	Zentrenkonzept	88
6.2	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	88
6.3	Zentrenstruktur der Stadt Rheine	94
6.4	Nahversorgungskonzept	109
6.5	Nahversorgungsstandorte	109
6.6	Nahversorgungsprüfschema	130
6.7	Zentren- und Nahversorgungskonzept EZK Rheine 2026 (Zielperspektive)	133
6.8	Sortimentsliste	134
6.9	Steuerungsleitsätze	137
7	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	143
7.1	Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien	143
7.2	Das Einzelhandelskonzept im Kontext der Bauleitplanung	144
8	Schlusswort	145

Die Stadt Rheine liegt im Norden Nordrhein-Westfalens, nördlich von Münster und an der Grenze zu Niedersachsen, im Kreis Steinfurt. Sie ist Wohnort für rd. 80.700 Einwohner¹. Als **Mittelzentrum** hat die Stadt einen grund- und mittelzentralen Versorgungsauftrag für die Stadt selbst sowie ihren Verflechtungsbereich zu erfüllen. Die Einzelhandelsentwicklung wird von Seiten der Stadt Rheine auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2012² (EZK Rheine 2012) sowie dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015³ (NVK Rheine 2015) aktiv begleitet und gesteuert. Seit dessen Erarbeitung unterlag der Einzelhandel in der Kommune jedoch weitreichenden **Veränderungen**. Zuletzt haben sich insbesondere durch die weltweiten Krisen neue angebots- und nachfrageseitige **Dynamiken** ergeben. Vor dem Hintergrund sich stetig ändernder Rahmenbedingungen und rechtlicher Vorgaben sowie örtlich verankerter Strukturen beabsichtigt die Stadt Rheine, das EZK Rheine 2012 sowie das NVK Rheine 2015 **fortzuschreiben**. Im Rahmen der Fortschreibung soll eine Überprüfung und gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptes erfolgen (keine vollumfängliche Neuaufstellung bzw. -formulierung).

Insbesondere die Folgen der Covid-19-Pandemie mit mehreren Lockdowns, die Effekte des Ukraine-Krieges sowie die wirtschaftliche Situation in Deutschland, weltweit und sowie in Rheine bedingen gänzlich **neue angebots- und nachfrageseitige** Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insb. ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insb. durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt zeitweise sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnen insbesondere die Umsatzverlagerungen zum Online-Handel sowie die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte und die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Dynamik. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren- und Sonderpostenmarkt-Segment) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebrems fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von

¹ Quelle: Einwohner: Stadt Rheine (Stand 29.09.2025);

² Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2012. Junker und Kruse. Im Folgenden abgekürzt als EZK Rheine 2012.

³ Quelle: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015. Junker und Kruse. Im Folgenden abgekürzt als NVK Rheine 2015.

Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger. Hinzu kommt, dass die Stadt Rheine aufgrund ihrer Nähe zu Münster, Osnabrück, Emsdetten, Greven und den Niederlanden sich in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld befindet, was die Entwicklung des lokalen Einzelhandels zusätzlich beeinflusst.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Gleichzeitig soll die Innenstadt von Rheine mit seiner Funktion als **städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte** der Stadt **gesichert** und **weiterentwickelt** werden.

Für die Weiterentwicklung der Rheiner Innenstadt stellt die Einzelhandelsfunktion dabei eine bedeutende Leitfunktion dar, die maßgeblich zur Vitalität des Zentrums beiträgt. Der Einkauf ist dabei traditionell eines der wichtigsten Besuchsmotive der Innenstadt, hat jedoch in den vergangenen Jahren aufgrund des wachsenden Online-Handels an Bedeutung verloren.

Um die Attraktivität der Innenstadt langfristig zu sichern, ist es daher notwendig, weitere Besuchsanlässe zu schaffen und die Innenstadt in ihrer Multifunktionalität zu stärken. Eine erhöhte Multifunktionalität steigert zugleich die Resilienz der Innenstadt gegenüber den Entwicklungen des Online-Handels und dem strukturellen Wandel im Einzelhandel.

Wesentliche Grundlagen hierfür wurden bereits mit dem **Zentrenkonzept 2021** geschaffen, in dem Entwicklungsempfehlungen für einzelne Innenstadtquartiere formuliert wurden, die nun weiterzuverfolgen sind.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)** dient in diesem Zusammenhang vor allem als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Ziel ist es, Handelsnutzungen gezielt an geeignete Standorte – insbesondere in den ZVB Innenstadt – zu lenken. Das vorliegende EZK bildet damit eine wichtige Basis für eine aktive statt lediglich reaktive Handels- und Standortentwicklung. Dabei stehen folgende Schwerpunkte im Fokus:

- Würdigung und Aktualisierung aktueller rechtlicher und konzeptioneller Rahmenbedingungen
- Wie stellt sich die aktuelle einzelhandelsbezogene angebots-, nachfrage- und städtebauliche Situation in Rheine dar?
- Wie sind die konzeptionellen Bausteine (Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)⁴, wie dem ZVB Innenstadt, dem ZVB Stadtteilzentrum Mesum (STZ), den Grundversorgungszentren (GVZ), den ZVB Nahversorgungszentren (NVZ), Sortimentsliste, Entwicklungsgrundsätze) fortzuschreiben?
- Welche aktuellen Entwicklungsperspektiven finden sich in der Stadt Rheine wieder?

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Rheine zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept **Empfehlungen** und **Umsetzungsinstrumente** primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die

⁴ Fachbegriffe finden sich im Glossar am Ende des Konzeptes wieder.

örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung der Stadt Rheine sowie der EWG Rheine – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH – abgestimmt, durch eine Onlinebefragung und Experteninterviews ergänzt und zusätzlich in einem begleitenden Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen, partizipative Beteiligung möglich war und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Berücksichtigung finden.

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um einen Entwurfsbericht zum EZK der Stadt Rheine, der sich derzeit im Erarbeitungsprozess befindet. Im weiteren Verlauf sind eine Offenlage sowie eine begleitende Informationsveranstaltung vorgesehen. Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Diskussionen im Rahmen der Informationsveranstaltung können sich noch Änderungen ergeben.

ENTWURF

2

Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger⁵ interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EZK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung⁶. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie seit § 9 Absatz 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁷

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

Das EZK als politisch gestützter Fachbeitrag soll grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der

⁵ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechterspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

⁶ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE.

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

nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Raumordnerische Regelungen

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

Landesplanerische Vorgaben (LEP NRW)

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste, s. dazu Kapitel 6.8.2).

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

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11

Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

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

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versor-*

gungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. [...]“

Auf Grundlage des Beschlusses der Landesregierung vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in seiner dritten Änderung; begleitend läuft ein Beteiligungsverfahren, das sich derzeit in der zweiten Phase befindet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte Dortmund-Urteil des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D 121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels für unwirksam erklärt wurden. Mit den zu erwartenden Anpassungen im Rahmen der LEP NRW Fortschreibung wird die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels rechtssicher fortentwickelt. Kerninhalte des aktuellen LEP NRW Entwurfs (2. Beteiligungsphase zur 3. Änderung des LEP NRW) sind die erleichterte Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie die präzisere Festlegung der Voraussetzungen, unter denen Lebensmittelmärkte oberhalb dieser Schwelle ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden können.

Regionalplanerische Vorgaben

Für die Stadt Rheine im Kreis Steinfurt gilt der Regionalplan für die Planungsregion Münsterland der Bezirksregierung Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.2025). In diesem ist in Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel folgender Grundsatz formuliert, der zu berücksichtigen ist:

Z III.3-1 Beachtung der ASB-Zweckbindungen; Nachnutzung

- **(1)** „Die festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen für
 - Ferieneinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen (ASB-Z-E),
 - Einrichtungen des Bildungswesens (ASB-Z-B),
 - Einrichtungen des Gesundheitswesens (ASB-Z-G),
 - **Standorte für großflächigen Einzelhandel (ASB-Z-EH),**
 - Militärische Nutzungen (ASB-Z-M),
 - Technologieparks (ASB-Z-TP) und

- sonstige Zweckbindungen (ASB-Z)
- sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten.“
- **(2)** „Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und / oder der Umgebungsnutzung anzupassen.“

Z III.3-9 ASB-Z-EH – Standorte des großflächigen Einzelhandels

- **(1)** „Die im Regionalplan festgelegten ASB-Z-EH dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten.“
- **(2)** „Ausnahmsweise darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rheine sind im vorliegenden kommunalen EZK entsprechend beachtet bzw. berücksichtigt worden. Das EZK konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

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

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2025	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Sekundär- Statistische Daten	Kaufkraftzahlen der IfH	2024	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Rheine	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u .a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)
Händler- beteiligung	Befragung durch Stadt + Handel	10-11/2025	Onlinebefragung	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Geschäfts-/ Umsatzentwicklung, Standorteinschätzung, Angebotslücken, Stärken-Schwächen-Analyse
Online- Bürger- beteiligung	Befragung durch Stadt + Handel	10-11/2025	Standardisierte Online-Befragung, verschiedene Bewerbung	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
Qualitative Interviews	Interviewführung durch Stadt + Handel	10-11/2025	Interviews mit drei Akteuren	Aktuelle Herausforderungen für den Einzelhandel in Rheine, Einschätzung zur Einzelhandelsstruktur und -entwicklung, Einzugsbereiche, Zentrenentwicklung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Prozessbegleitender Arbeitskreis

Prozessbegleitend wurden die Analyseergebnisse sowie die konzeptionellen Bausteine, Entwicklungsszenarien und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in zwei Facharbeitskreisen erörtert. Die Sitzungen fanden am 25.11.2025 sowie am 10.02.2026 vor Ort in Rheine statt. Der Teilnehmendenkreis setzte sich beispielsweise aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, der Politikern der Stadt Rheine, Mitgliedern des Innenstadt Rheine e. V., der IHK, der EWG sowie der Bezirksregierung Münster zusammen.

Onlineumfrage

Zur Erfassung der nachfrageseitigen Perspektive sowie zur Einbindung der lokalen Akteure wurden in Rheine mehrere empirische Methoden angewendet. Ein zentraler Baustein war die **Online-Bürgerbefragung** (741 Teilnehmer), die im gesamten Stadtgebiet beworben wurde und im Zeitraum Oktober bis November 2025 stattfand. Sie lieferte wichtige Erkenntnisse zu Einkaufsorientierungen, Angebotslücken und zur Attraktivität der Innenstadt. Ergänzend wurde eine **Online-Händlerbefragung** (67 Teilnehmer) durchgeführt, ebenfalls im Zeitraum Oktober bis November 2025, um Einschätzungen zur Umsatzentwicklung, Standortqualität und zu Herausforderungen des Einzelhandels zu gewinnen.

Interviews

Darüber hinaus fanden **qualitative Interviews** mit Stakeholdern aus Handel, Verwaltung und weiteren Institutionen statt. Diese Gespräche dienten der vertieften

Analyse aktueller Problemlagen, der Bewertung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sowie der Diskussion zukünftiger Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus standardisierten Befragungen und persönlichen Interviews stellt eine fundierte Grundlage für die Ableitung von Handlungsempfehlungen dar.

ENTWURF

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁸, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Beispiele hierfür sind die steigende Nachfrage nach Bio-Produkten, Fitness- und Gesundheitsangeboten, veganen und vegetarischen Lebensmitteln oder Sortimenten für Personen mit Unverträglichkeiten (z. B. Laktose- oder Glutenunverträglichkeiten). Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für hochwertige Lebensmittel wieder an. Gleichzeitig zeigt sich eine zunehmende Preisspreizung am Markt (hochpreisige Qualitätsangebote vs. günstige Basisprodukte). Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesuchenden von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert⁹. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.). Diese Entwicklungen zeigen sich unter anderem in zunehmend individualisierten Ernährungsstilen (z. B. Bio, vegan, vegetarisch), spezifischen Fitness- und Gesundheitsorientierungen sowie in einer wachsenden Nachfrage nach Produkten für besondere Ernährungsbedürfnisse und Unverträglichkeiten. Gleichzeitig verstärkt sich auch in diesem

⁸ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁹ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

Segment die Spreizung zwischen hochwertigen, spezialisierten Angeboten und stark preisorientierten Sortimenten.

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 zu¹⁰. 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). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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

¹⁰ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

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

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

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

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

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

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf. Aufgrund der Menge an gekaufter Ware wird von den Konsumenten in der Regel die PKW-Nutzung favorisiert, wobei auch Lastenräder und E-Bikes zum Einsatz kommen. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten, E-Bikes, Lastenräder und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundenschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (s. Abbildung 3).

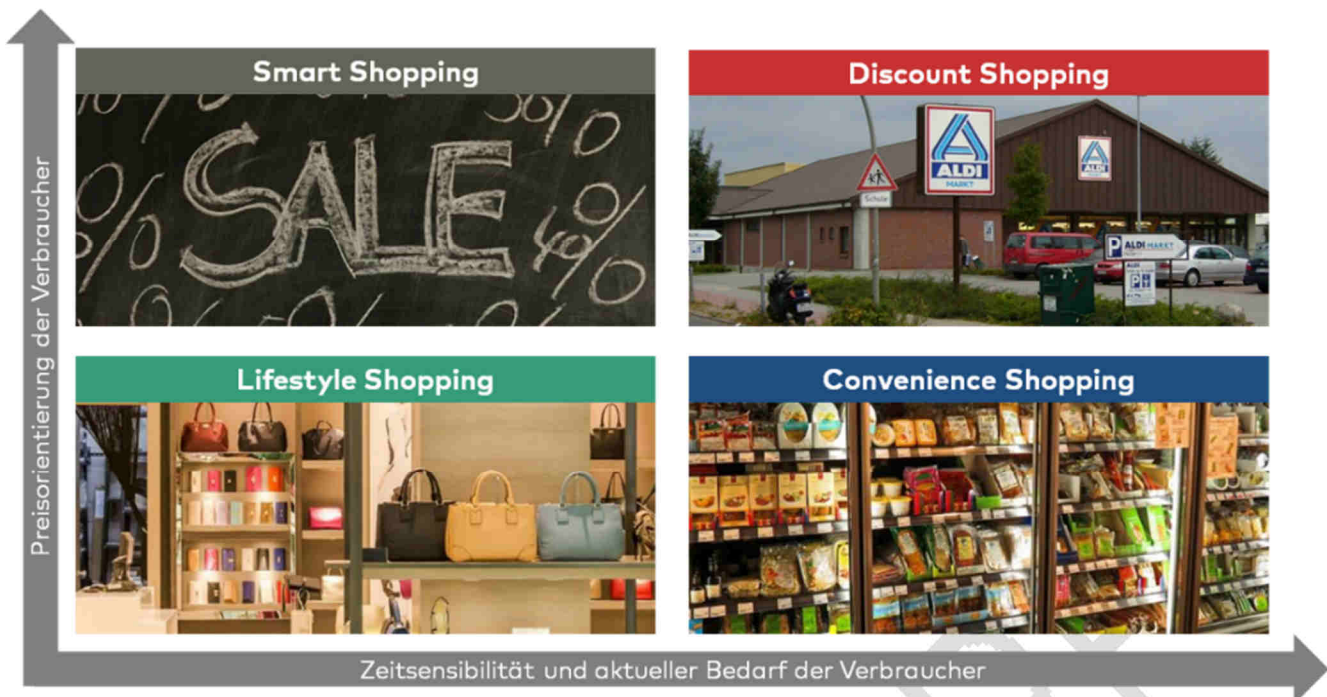


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

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

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten

(insb. Media Markt) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Sport Scheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

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

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Covid-19-Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mrd. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (s. Abbildung 4). Im Jahr 2022 konnte mit einem Umsatz von rd. 85,0 Mrd. Euro bzw. einem Umsatzanteil von rd. 13,4 % erstmal ein geringfügiger Umsatzrückgang gegenüber dem stationären Einzelhandel festgestellt werden. Dieser ist aber vermutlich durch eine Rücknahme von pandemischen Beschränkungen für den stationären Einzelhandel verursacht und lediglich ein vorübergehender Effekt, bereits für 2025 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (90,0 Mrd. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet (vgl. nachfolgende Abbildung 4).

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

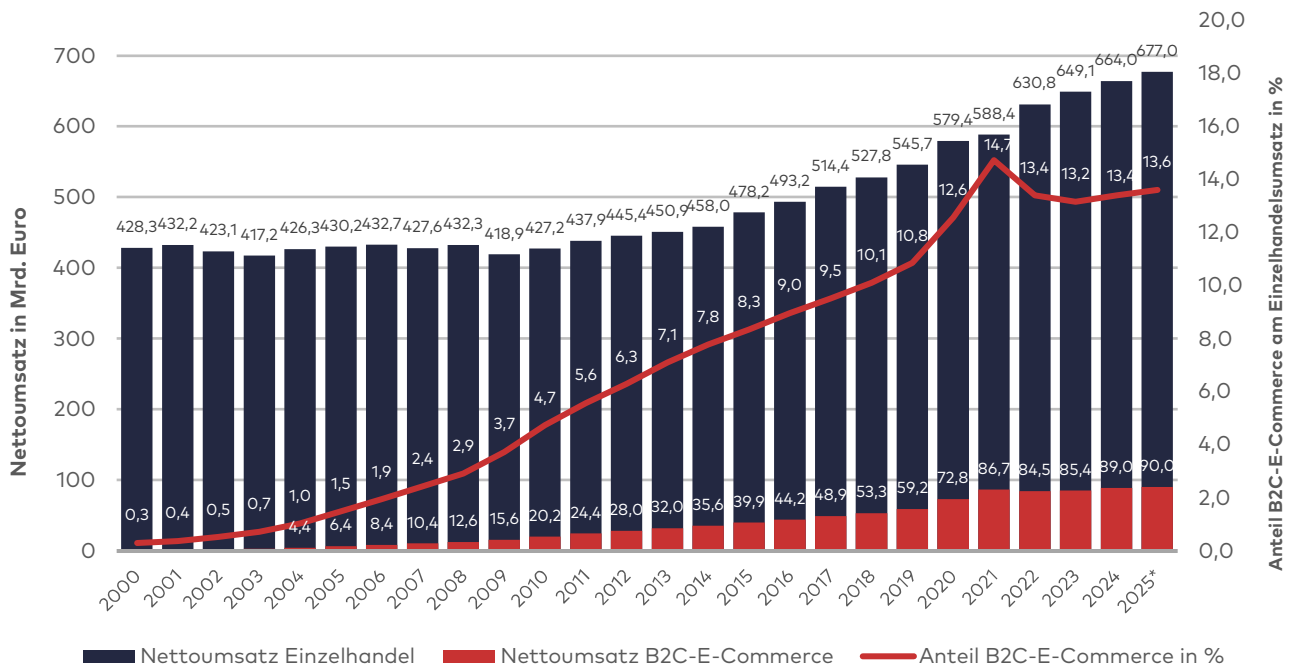


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Es sind allerdings sortimentspezifische große Unterschiede festzustellen. So lag im Jahr 2024 der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz des Einzelhandels insbesondere in den Warengruppen Fashion & Accessoires (42,5 %), Elektrowaren (43,0 %), Freizeit & Hobby (35,8 %) und Büro & Schreibwaren (36,3 %) als innenstadtrelevante Sortimente besonders hoch. Hingegen ist bei eher großvolumigen Sortimenten wie Heimwerkern & Garten (7,4 %) sowie bei den Waren des täglichen Bedarfs (4,7 %) ein deutlich abgeschwächter Umsatzanteil des Onlinehandels festzustellen.

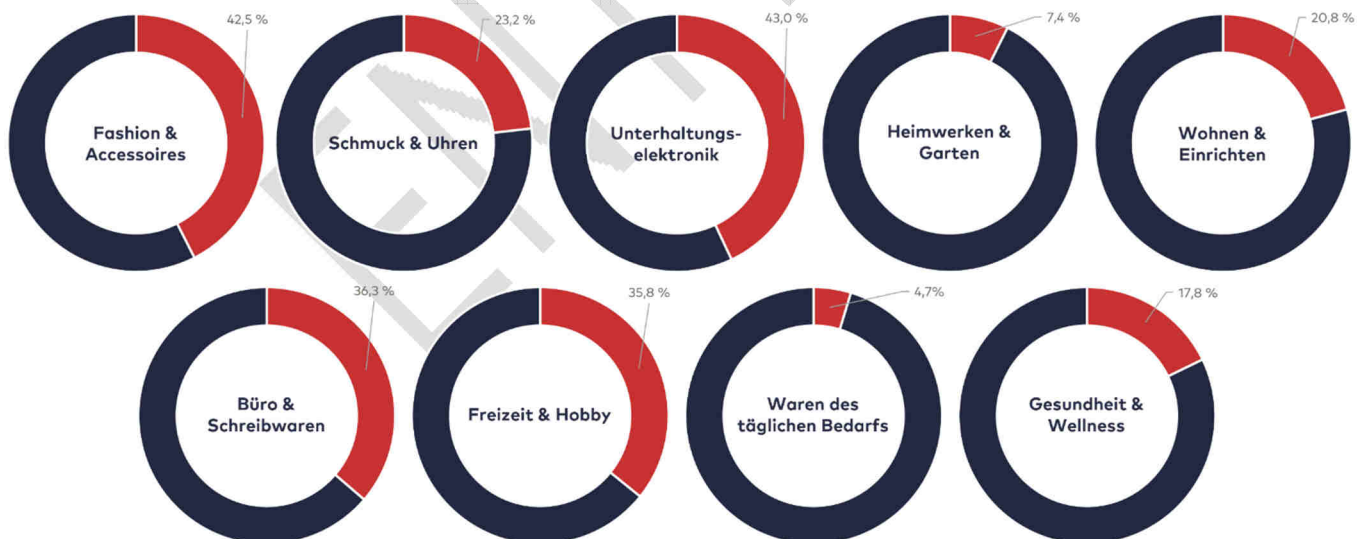


Abbildung 5: Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024

Quelle: Eigene Darstellung, Daten nach Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2023.

Nachfolgeproblematik: Im Zuge des demografischen Wandels stellt sich insbesondere die Frage der Geschäftsinhabernachfolge, da viele Unternehmer vor der Herausforderung stehen, geeignete Nachfolger für ihre Betriebe zu finden. Aufgrund

hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Mögliche immobilieseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (s. Abbildung 6).

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

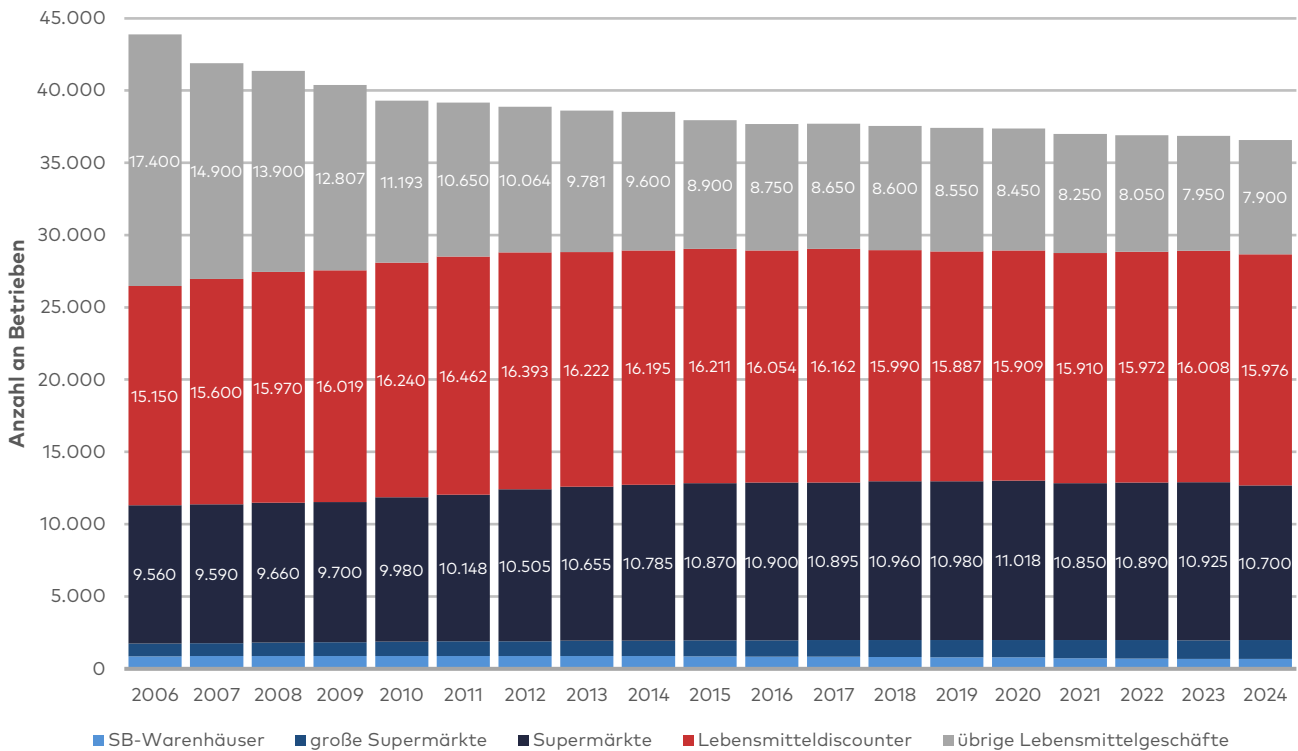


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland

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

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt¹². Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (s. Abbildung 7). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up-Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

¹² Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2022 rd. 826 m² (+17 %); kleine Supermärkte (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2022 rd. 1.345 m² (+27 %).

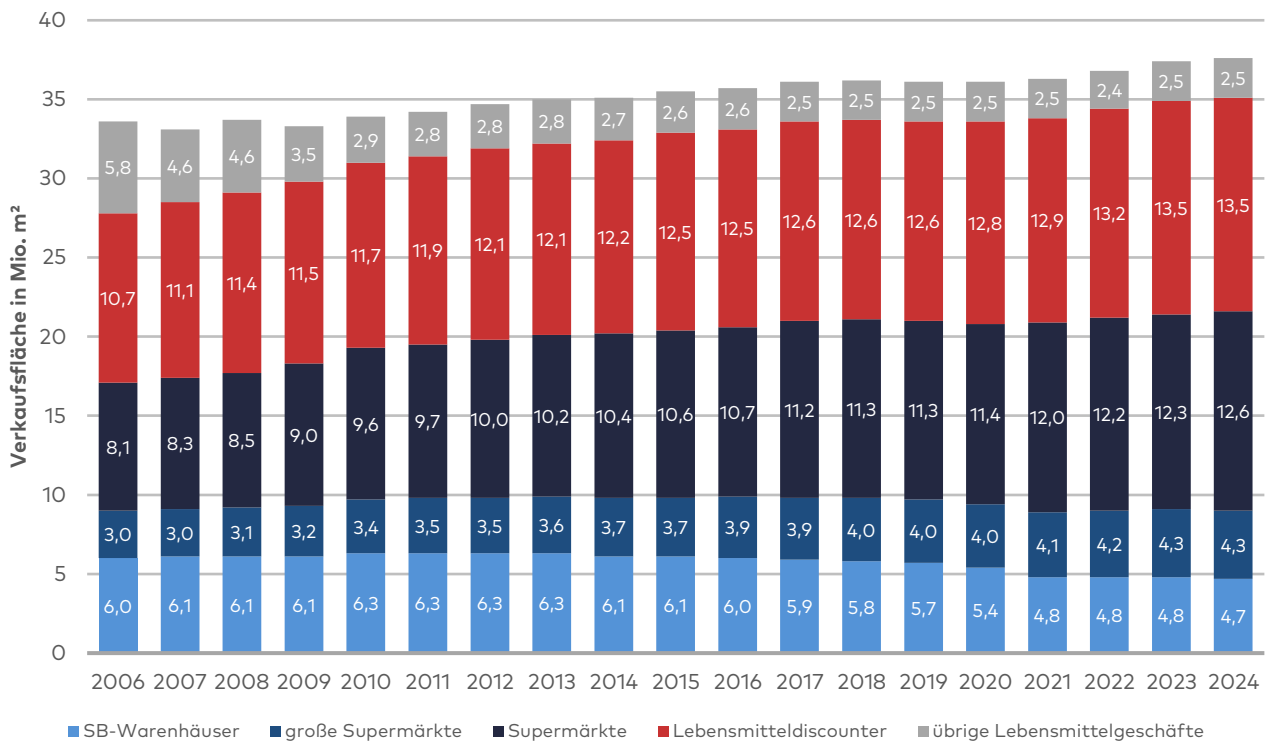


Abbildung 7: Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland

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

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen (Schlecker, Ihr Platz) ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten (z. B. dm und Rossmann), welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹³. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

¹³ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

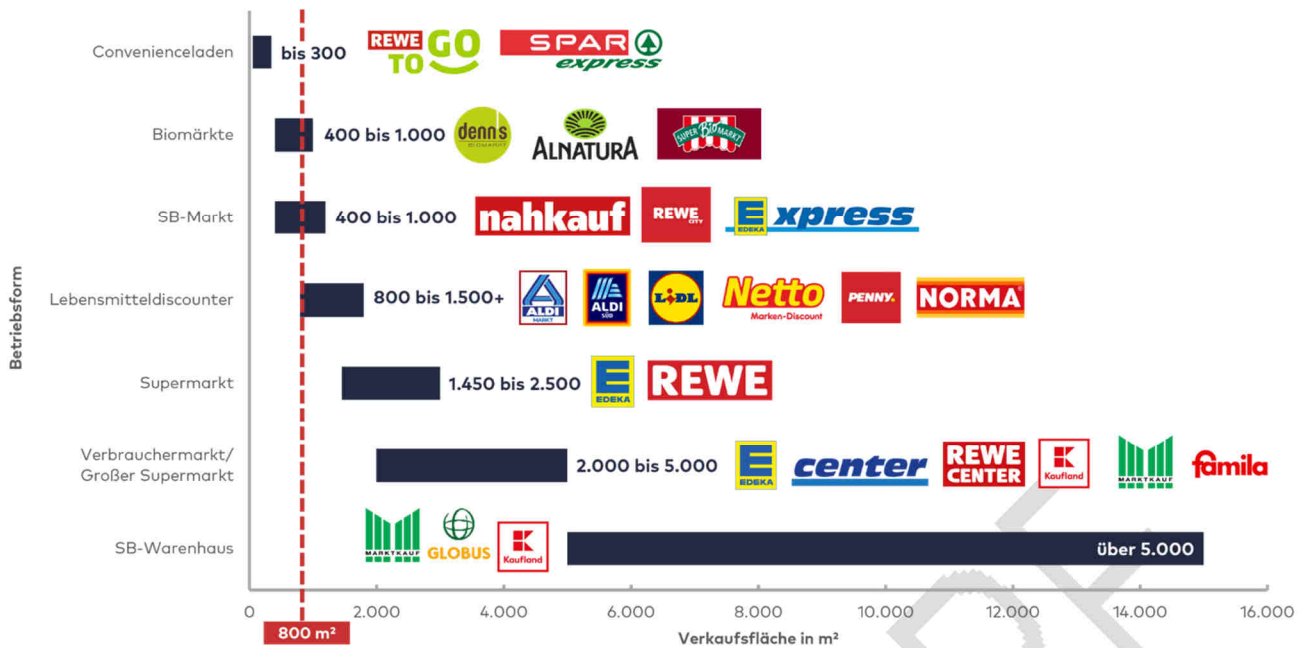


Abbildung 8: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Rheine im nordwestlichen Nordrhein-Westfalen zählt ca. 80.700 Einwohner¹⁴. Innerhalb der letzten Jahre zeigte sich eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung. Rheine gliedert sich neben der Kernstadt in die Ortsteile Mesum, Altenrheine, Bentlage, Eschendorf, Hauenhorst, Elte und Gellendorf.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Gefüge der zentralen Orte das Wettbewerbsumfeld der Stadt Rheine im regionalen Kontext (s. Abbildung 9). Im direkten Umfeld ist Rheine geprägt durch die Nähe zum Oberzentrum Münster im Süden, zum Oberzentrum Osnabrück im Osten sowie zum Oberzentrum Lingen (Ems) im Norden. Darüber hinaus liegt die Stadt in Mittellage zwischen den umliegenden Mittelzentren Emsdetten, Ibbenbüren und Steinfurt. Insgesamt ist das Wettbewerbsumfeld als leistungsfähig einzustufen.

¹⁴ Quelle: Stadt Rheine (Stichtag: November 2024)

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

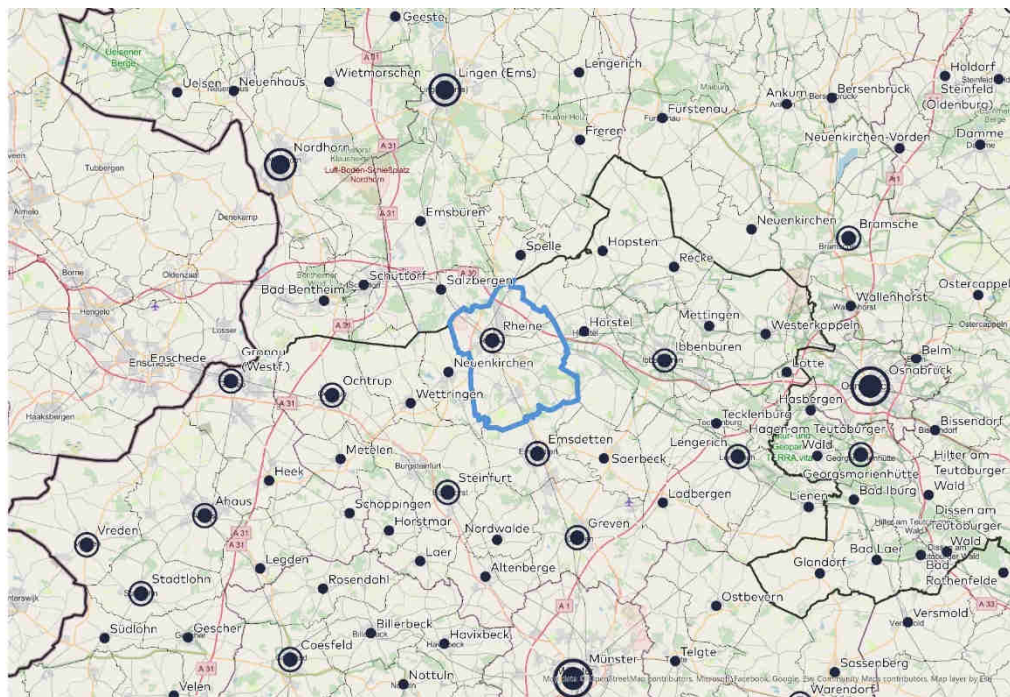


Abbildung 9: Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Rheine

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Verkehrlich ist Rheine direkt an die Bundesautobahn A 30 (Bad Oeynhausen – Nordhorn) sowie an die Bundesautobahn A 31 (Emden – Bottrop) angebunden. Zudem verlaufen die Bundesstraßen B 70 (Nordhorn – Münster) und B 481 (Rheine – Münster) durch Rheine, wodurch eine Anbindung an die in der Umgebung liegenden Mittel- und Oberzentren gewährleistet ist.

Die Stadt Rheine ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und Teil des regionalen Busnetzes im Münsterland. Zudem ist Rheine durch die Bahnstrecke Amsterdam–Berlin an das überregionale Bahnnetz angebunden; es besteht sowohl ein ICE- als auch ein IC-Anschluss. Zusätzlich ist Rheine an das regionale Bahnnetz Richtung Münster und Osnabrück angeschlossen, über die Bahnhöfe besteht Anschluss an weitere überregionale Verbindungen. Ergänzend sorgen regelmäßige Nahverkehrsverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der zentralen Bereiche der Stadt.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungen

Bis zum Jahr 2030 sind von der Stadt Rheine Wohnbauentwicklungsmaßnahmen avisiert. Die geplanten Flächenentwicklungen bis 2030 umfassen rd. 1.120 Wohneinheiten¹⁵. Diese Entwicklungen erfordern eine strategische Anpassung und Erweiterung der Nahversorgung, um den künftigen Bedarf abzudecken und die Versorgungsqualität für die wachsende Bevölkerung sicherzustellen.

¹⁵ Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Stadt Rheine (Stand: 21.12.2025)

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

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

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Rheine im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet der Stadt und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Rheine

Rheine	2022	2023	2024	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	33.231	33.545	33.546	+ 0,95 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	32.327	32.614	32.839	+ 1,58 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	20.133	20.014	20.044	- 0,44 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	19.188	19.295	19.606	+ 2,18 %
Pendlersaldo	945	719	438	- 53,65 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.); Landesdatenbank NRW.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort in Rheine ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Die Einpendlerquote hat sich dabei minimal verringert, während die Auspendlerquote leicht positiv ist. Der positive Pendlersaldo hat sich im Betrachtungszeitraum weiter verringert. Positive Entwicklungen im Pendlersaldo Ende 2025 können beispielsweise auf Veränderungen in benachbarten Kommunen zurückzuführen sein.

Zwischen 2022 und 2024 zeigt der Standort Rheine insgesamt eine stabile bis positive Beschäftigungsentwicklung. Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort stiegen um + 0,95 %, am Wohnort um + 1,58 %. Die Zahl der Einpendler nahm leicht um 0,44 % ab, während die Auspendler um + 2,18 % zunahm. Insgesamt bleibt der Pendlersaldo trotz leicht rückläufiger Einpendlerzahlen weiterhin positiv, was auf eine stabile Netto-Zuwanderung von Arbeitskräften in Rheine hinweist. Durch den Anstieg der Auspendler können potenzielle Kaufkraftabflüsse in andere Städte zunehmen, während die stabile Beschäftigung am Arbeitsort und die wachsende Zahl der Beschäftigten vor Ort das Kundenpotenzial und die Kaufkraft für den lokalen Handel sichern.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Bewohner der Stadt Rheine verfügen über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 593 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.350 Euro je Einwohner. Die lokal verfügbare Kaufkraft verteilt sich differenziert auf die unterschiedlichen Warengruppen. Im Vergleich zum Bun-

desdurchschnitt liegt die Pro-Kopf-Kaufkraft in Rheine in einer ähnlichen Größenordnung. Dabei ist festzustellen, dass die Kaufkraft in den verschiedenen Bedarfsbereichen in unterschiedlichem Maße in der Stadt umgesetzt wird. Der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.002 Euro je Einwohner entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke). (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in der Stadt Rheine

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	242,2	3.002
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	32,7	405
Blumen, zoologischer Bedarf	5,5	68
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	17,8	221
Kurzfristiger Bedarfsbereich	298,3	3.697
Bekleidung	45,8	568
Schuhe/Lederwaren	11,7	145
Pflanzen/Gartenbedarf	18,9	234
Baumarktsortiment i. e. S.	42,0	521
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	11,7	146
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	10,3	127
Sportartikel/Fahrräder/Camping	20,8	258
Mittelfristiger Bedarfsbereich	161,3	1.999
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	21,0	260
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	8,1	100
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3,8	47
Möbel	31,6	392
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	19,1	236
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	37,9	470
Uhren/Schmuck	6,5	80
Sonstiges	5,5	69
Langfristiger Bedarfsbereich	133,4	1.654
Gesamt	593,0	7.350

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁶ beträgt in der Stadt Rheine rd. 97,5 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Sie liegt zudem unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99). Dabei ist jedoch zu differenzieren, dass der Innenstadtbereich von Rheine ein Kaufkraftniveau von rund 94,7 aufweist, während die übrigen Gebiete mit etwa 106,4 deutlich darüber liegen. In den angrenzenden Gemeinden des Kreises Steinfurt ist ein Kaufkraftniveau festzustellen, das überwiegend ebenfalls im Bereich von 95 bis 100 liegt, während es in Richtung der Oberzentren Münster und Osnabrück deutlich ansteigt (s. Abbildung 10). Die Karte verdeutlicht, dass Rheine im regionalen Vergleich ein mittleres Kaufkraftniveau aufweist, während die Kaufkraft in den südlich und östlich gelegenen Verdichtungsräumen überdurchschnittlich hoch ist.

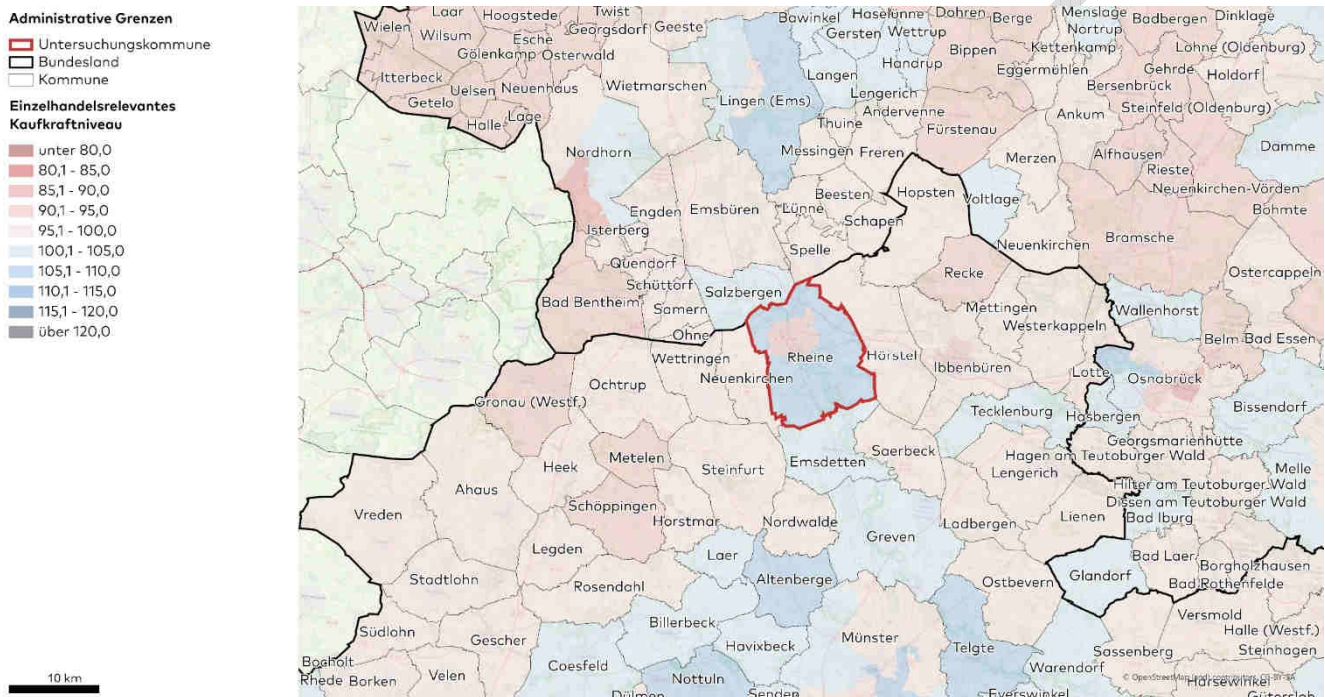


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Rheine und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.4 GESAMTGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

In der Stadt Rheine wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2025) insgesamt 392 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 160.600 m² verfügen (s. Tabelle 4). Dabei sind auch die Einzelhandelsentwicklungen u. a. in dem Ems Einkaufszentrum (EEC) mit in die Gesamtübersicht eingeflossen. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,99 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m² VKF/Einwohner¹⁷) liegt. Eine höhere Verkaufsflächenausstattung gegenüber dem Bundesdurchschnitt ist in dem Zusammenhang für Mittelzentren in einem eher ländlich geprägten Umfeld üblich, da sich in diesen regelmäßig größere Einzelhandelsbetriebe konzentrieren (bspw. Baumärkte, Drogeriemärkte, weitere größere Fachmärkte), die Mittelzentren

¹⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

übernehmen somit entsprechend ihres landesplanerischen Auftrages Versorgungsfunktionen für das Umland.

Gegenüber den Vergleichszahlen aus dem Jahr 2012 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe rückläufig (- rd. 32 %). Gleichzeitig ist auch die Gesamtverkaufsfläche insgesamt gesunken (- rd. 11 %). Da die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum angewachsen ist (+ rd. 4 %), ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner deutlich rückläufig (- rd. 13 %) (vgl. Tabelle 4). Damit liegt die Stadt Rheine über dem Bundesdurchschnitt (1,5 m² je Einwohner).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Stadt Rheine

Strukturdaten	2012	2025
Einwohner	77.400	80.700 (+ 4 %)
Anzahl der Betriebe	577	393 (- 32%)
Gesamtverkaufsfläche in m ²	179.500	160.600 (- 11 %)
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,3	1,99 (- 13 %)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Einwohner: Stadt Rheine (Stand 29.09.2025); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in der Stadt rd. 61 % der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen sowie rd. 33 % in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind, während lediglich rd. 6 % der Verkaufsfläche in dezentralen Lagen (i.d.R. nicht städtebaulich integrierten Lagen) der Stadt zu finden ist. Die Verortung der Verkaufsflächen insbesondere in den zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist somit positiv zu werten und zeigt eine konsequente Einzelhandelssteuerung in den letzten Jahren auf.

Abbildung 11 stellt die in der Stadt erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bereitstellen. In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen sind überwiegend in Wohngebiete eingebettet, besitzen aber nicht die Dichte, um als ZVB zu gelten. Nicht städtebaulich integrierte Lagen (dezentrale Lagen) liegen außerhalb von Zentren und Wohngebieten, etwa in Gewerbe- oder Industriegebieten, und erfüllen ebenfalls keine zentrale Versorgungsfunktion (ausführlichere Definition im Glossar).

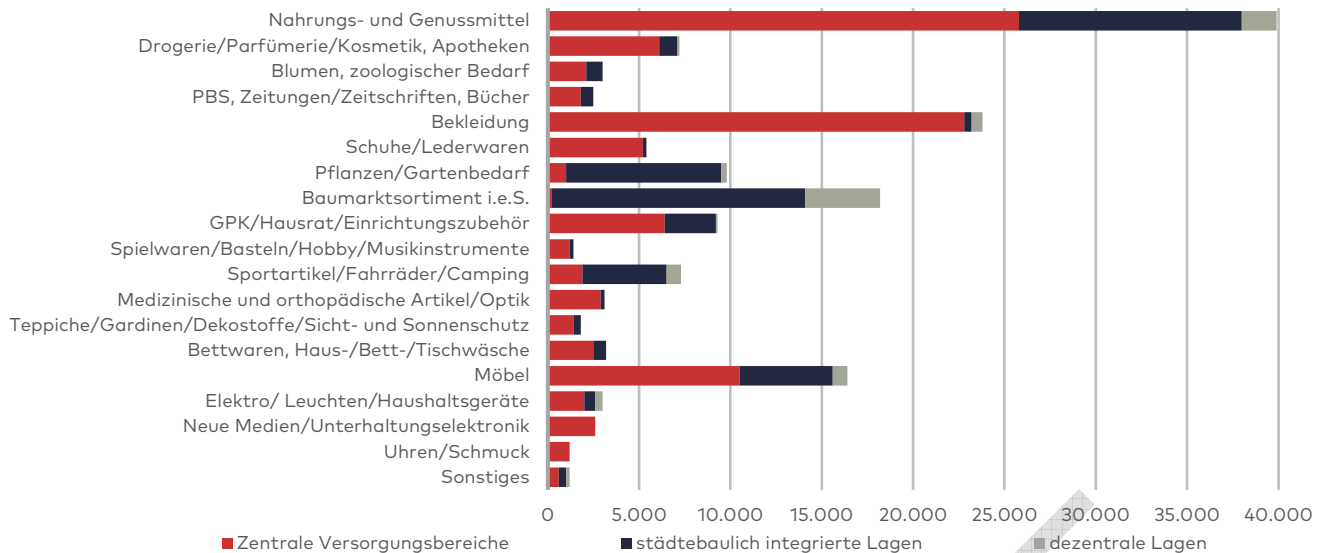


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Rheine nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung.
- Der ZVB Innenstadt Rheine ist ebenfalls deutlich durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Combi Verbrauchermarkt (VM), Ems-Einkaufs-Center (EEC) und Lidl) sowie dem Sortiment Bekleidung (u. a. durch die Emsgalerie) geprägt.
- Weitere Sortimente, die in den zentrale Versorgungsbereichen einen hohen Anteil an der Verkaufsfläche vorweisen sind v. a. GPK (Glas, Porzellan, Keramik)/Hausrat/Einrichtungszubehör, Möbel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und Schuhe/Lederwaren
- Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt in den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren) auf den zentralen Versorgungsbereichen liegt, was städtebaulich als positiv einzustufen ist.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt an den städtebaulich integrierten Lagen der Verkaufsflächenschwerpunkt u. a. auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (durch viele Lebensmittelmärkte in Wohnumgebung), Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i.e.S., an nicht integrierten Standorten sind überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente verortet, was unkritisch einzustufen ist.

Umsatzschätzung und Zentralität

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

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Stadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung

Insgesamt lässt sich hieraus ein Einzelhandelsumsatz von rd. 531 Mio. Euro brutto je Jahr für die gesamte Stadt Rheine ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 593 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁹ (Zentralität) von rd. 90 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt als ausbaufähig zu bewerten. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Stadt je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

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

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Rheine

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	40.000	225	242	93 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	7.300	34	33	103 %
Blumen, zoologischer Bedarf	3.000	6	6	105 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.500	13	18	71 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	52.800	277	298	93 %
Bekleidung	23.800	55	46	120 %
Schuhe/Lederwaren	5.400	13	12	109 %
Pflanzen/Gartenbedarf	9.800	18	19	96 %
Baumarktsortiment i. e. S.	18.200	29	42	70 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	9.200	10	12	82 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.400	6	10	56 %
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	7.400	20	21	98 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	75.300	151	161	94 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3.000	24	21	113 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.900	3	8	43 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	3.300	5	4	143 %
Möbel	16.300	23	32	74 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	3.000	11	19	59 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.600	23	38	61 %
Uhren/Schmuck	1.200	7	6	112 %
Sonstiges	1.300	5	6	89 %
Langfristiger Bedarfsbereich	32.500	103	133	77 %
Gesamt	160.600	531	593	90 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2025; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konnten mit Zentralitäten von rd. 93 % im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden, diese sind insbesondere durch die Konkurrenz zu den anderen Kommunen im Umland zu begründen. In der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken konnte mit einer Zentralität von rd. 103 % im Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss festgestellt werden (s. Abbildung 12).

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 93 % im Saldo ebenfalls ein Kaufkraftabfluss abzuleiten.



Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von der Stadt Rheine

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

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weist die Stadt mit Zentralitäten von rd. 94 % und rd. 77 % ebenfalls im Saldo Kaufkraftabflüsse auf. Dabei sind sortimentspezifische deutliche Unterschiede zu erkennen. So sind angesichts der Angebotsstrukturen in der Warengruppen Bekleidung mit einer Zentralität von rd. 120 % im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Auch bei Schuhen/Lederwaren (rd. 109 %) und in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken (rd. 113 %) sowie Bettwaren/Matratzen (rd. 143 %) werden im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse generiert.

Leichte Kaufkraftabflüsse (im Saldo) sind hingegen in einigen innerstädtischen Leitsortimenten wie Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 98 %) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 56 %) zu konstatieren, was sich insbesondere auf die starke Konkurrenz durch den Online-Handel erklären lässt.

Im Saldo stärkere Kaufkraftabflüsse sind in den Sortimenten Dekostoffe/Gardinen/HBT (Haus-, Bett-, Tischwäsche)/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche (rd. 43 %), Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 70 %) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 61 %) zu verzeichnen. Neben dem Online-Handel ist dies vor allem durch das jeweilige geringe sortimentspezifische Angebot und den deutlich stärker ausgeprägten Wettbewerbsstandorten im Umfeld zu begründen.

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass die Stadt den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag weitgehend erfüllt, in einzelnen Sortimenten jedoch noch Ausbaupotenzial besteht (u. a. Baumarktsortiment, vgl. Kapitel 5.2). Welche Rolle die zentralen Versorgungsgebiete dabei im Vergleich zu den weiteren Einzelhandelsstandorten der Stadt spielen, wird in den folgenden Kapiteln weitergehend dargestellt.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse sowie unter Berücksichtigung der Standortstruktur gemäß dem EZK Rheine 2012 und dem NVK Rheine 2015 können neben dem zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Rheine, dem Stadtteilzentrum (STZ) Mesum weitere Grund- und Nahversorgungszentren als prägende Standortbereiche identifiziert werden. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert (s. Abbildung 13):

- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Rheine
- Stadtteilzentrum (STZ) Mesum
- Grundversorgungszentrum (GVZ) Dorenkamp-Mitte
- Grundversorgungszentrum Eschendorf
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Basilika
- Nahversorgungszentrum Berbmomstiege / Königseschstraße
- Nahversorgungszentrum Elter Straße
- Nahversorgungszentrum Felsenstraße
- Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring
- Nahversorgungszentrum Hauenhorst
- Nahversorgungszentrum Ludgerus Zentrum
- Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK/NVK alt
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB Innenstadt) EHK 2012
 - Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (ZVB STZ) EHK 2012
 - Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum (ZVB GVZ) NVK 2015
 - Nahversorgungszentrum (ZVB NVZ) NVK 2015

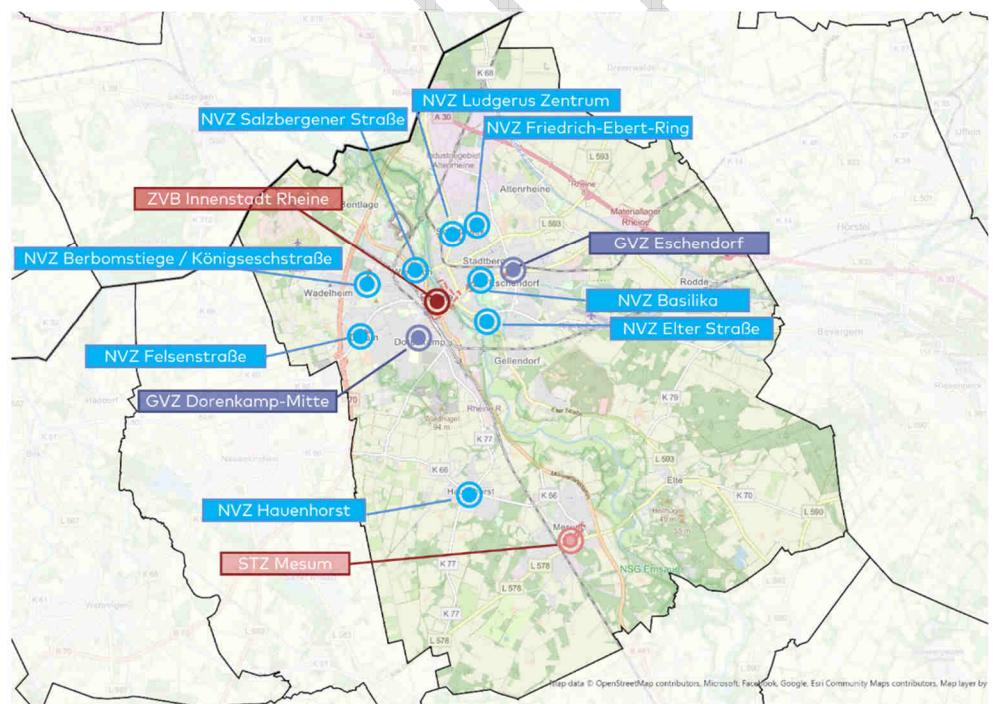


Abbildung 13: Standortstruktur gemäß EZK Rheine 2012 und NVK Rheine 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012; Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

ZVB INNENSTADT RHEINE

Städtebauliche Analyse

Funktion

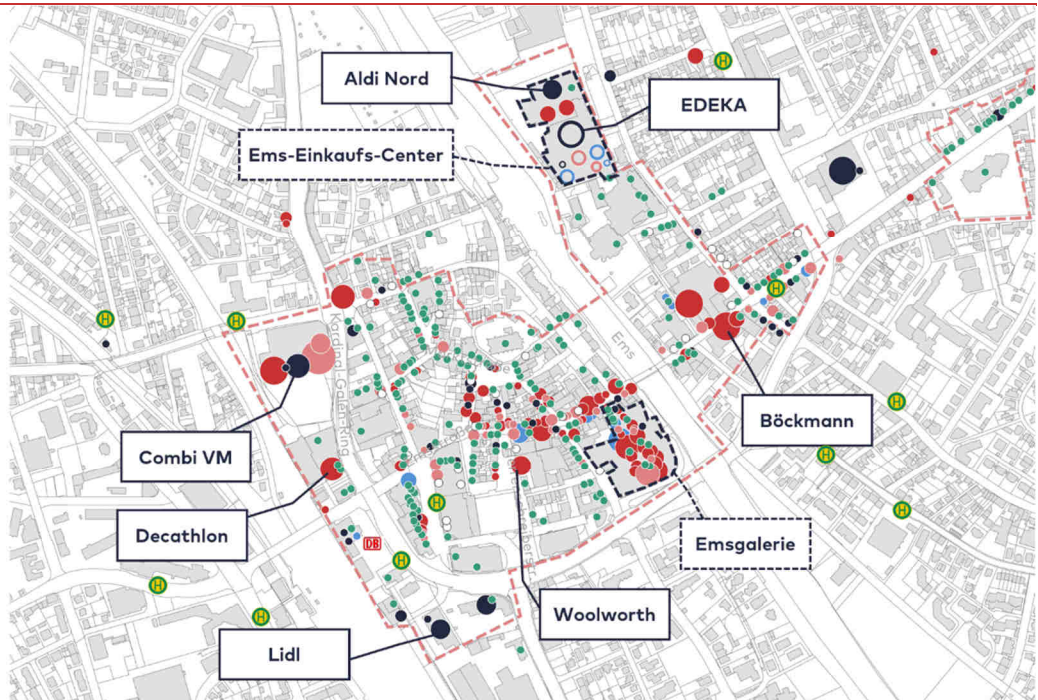
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

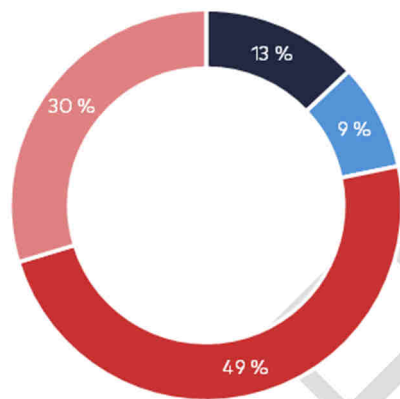
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	180	46 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	72.100	45 %
Anzahl der Leerstände**	28	67 %
Zentrenergänzende Funktionen	189	-

Vergleichsdaten

	2012	Entwicklung
Anzahl der Betriebe*	232	- 22 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	65.000	+ 10 %
Anzahl der Leerstände**	24	+ 16 %
Zentrenergänzende Funktionen	k.A.	-

Magnetbetriebe

Emsgalerie, EEC, Tara M, Böckmann, New Yorker, Rossmann, Berning Möbel, Aldi Nord, Combi VM, Lidl, Decathlon

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012.

ZVB INNENSTADT RHEINE

Räumliche Integration



Der ZVB Innenstadt ist zentral im Stadtgebiet Rheines gelegen und in die kleinteilige, historisch gewachsene Bebauungsstruktur integriert. Der Bereich ist durch eine enge funktionale Durchmischung aus Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie sowie sozialen und öffentlichen Einrichtungen gekennzeichnet. Das weitere Umfeld des ZVB wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Als prägendes räumliches Element durchschneidet die Ems den Innenstadtbereich und entfaltet dabei eine teilweise barrierewirksame Trennfunktion zwischen westlichen und östlichen Teilbereichen der Innenstadt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Der ZVB Innenstadt Rheine ist verkehrsgünstig über regionale und innerstädtische Verkehrsachsen erreichbar, insbesondere über die Emsstraße, den Kardinal-Galen-Ring sowie die Münsterstraße. Die Autobahn A 30 ist in etwa 3 km Entfernung gelegen und über die Anschlussstellen Rheine-Nord und Rheine-Kanalhafen gut erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr stehen mehrere Parkhäuser und Stellplatzanlagen innerhalb und im direkten Umfeld des ZVB zur Verfügung, darunter insbesondere das Parkhaus Emsgalerie, das Parkhaus Stadthalle sowie weitere Parkangebote im Umgebungskontext. Auch mit dem ÖPNV ist die Innenstadt sehr gut angebunden: zentrale Bushaltestellen befinden sich innerhalb des ZVB, der Bahnhof Rheine liegt in fußläufiger Entfernung. Für den Radverkehr bestehen zahlreiche Abstellmöglichkeiten im gesamten Innenstadtbereich. Die zentralen Einzelhandelslagen sind fußläufig gut erschlossen; zugleich ergeben sich durch die Ems sowie einzelne verkehrsstarke Straßenabschnitte punktuelle Barrierewirkungen, die die Durchlässigkeit zwischen den Teilräumen einschränken können.

Versorgungsfunktion



Der ZVB besitzt eine hohe Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich und wirkt deutlich über den Nahbereich hinaus. Er stellt die mit Abstand bedeutendste Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet Rheines dar. Der Angebotschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere im Bereich Bekleidung, der maßgeblich durch die Emsgalerie sowie weitere strukturprägende Anbieter geprägt wird. Ergänzend sind Angebote des kurzfristigen Bedarfs sowie ein Möbelhaus vorhanden. Die Angebotsdimensionierung ist für ein Mittelzentrum funktionsgerecht.

Einzelhandelsbesatz



Die Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte befinden sich entlang der Emsstraße als zentrale A-Lage und Hauptverkehrsachse der Innenstadt. Hier konzentrieren sich die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe sowie die Emsgalerie als dominanter Magnetstandort. Insgesamt präsentiert sich die Innenstadt in einer bandartigen, kompakten Struktur mit hohem Nutzungsmix. Im östlichen Teil des ZVB befindet sich das EEC, welches im EHK 2012 als Ergänzungsbereich im ZVB definiert ist und den innerstädtischen Einzelhandelsbestand funktional ergänzt. Im westlichen Teil der Innenstadt befindet sich entlang des Kardinal-Galen-Ring ein weiterer Nutzungsmix an Einzelhandel, welcher ergänzend wirkt (v. a. durch den Combi VM, Decathlon und Lidl). In randlichen Bereichen des ZVB treten verstärkt zentrenergänzende Nutzungen und Dienstleistungen in Erscheinung; punktuell sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Der ZVB Innenstadt Rheine weist einen insgesamt durchmischten Einzelhandelsbesatz auf, ergänzt durch Fachgeschäfte, Filialisten sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf den mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und verwandte Sortimente. Darüber hinaus sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren vertreten. Die Betriebsgrößenstruktur ist durch einen Mix aus großflächigen Angeboten (insbesondere innerhalb der Emsgalerie) und kleineren inhabergeführten Fachgeschäften geprägt. Insgesamt besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Filialisten, Fachmärkten und Fachgeschäften.

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen sind in allen Lagen des ZVB verortet. Ein breiter Angebotsmix aus Gastronomie, sonstigen einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen prägt insbesondere den Bereich rund um den Marktplatz sowie angrenzende Straßenräume. Diese Nutzungen tragen wesentlich zur Belebung der Innenstadt über die klassischen Einkaufszeiten hinaus bei.

Städtebauliche Struktur



Im Kernbereich des ZVB bestehen insgesamt übersichtliche Strukturen mit klaren Wegeverbindungen zwischen Emsstraße, Marktplatz, Emsgalerie und Bahnhof. Die Ems stellt dabei ein prägendes lineares Element dar, wirkt jedoch zugleich als räumliche Trennlinie zwischen westlichen und östlichen Teilräumen. Der Kardinal-Galen-Ring wirkt im westlichen Teil der Innenstadt wie eine Trennlinie. Eingangssituationen zum ZVB sind teilweise wenig klar ausgeprägt.

Städtebauliches Erscheinungsbild



In den Hauptlagen präsentiert sich die Innenstadt Rheines überwiegend sauber und gepflegt. Zentrale Bereiche sind größtenteils saniert und durch ortstypische Bebauung geprägt. In Neben- und Randlagen besteht punktuell Sanierungsbedarf; hier treten vereinzelt Leerstände auf. Die zentralen Platzbereiche weisen grundsätzlich gute Aufenthaltsqualitäten auf und werden durch Außengastronomie belebt. Insgesamt bestehen jedoch in untergeordneten Lagen weiterhin Verbesserungspotenziale hinsichtlich Gestaltung und Aufenthaltsqualität.



Seit 2012 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zu verzeichnen, insbesondere im Bereich kleinteiliger Fachgeschäfte sowie dem Abgang von C&A. Gleichzeitig kam es zu einer funktionalen Verschiebung hin zu größeren Betrieben, Eröffnung der Emsgalerie (mit Verlagerung von Betrieben aus der Fußgängerzone) und zu einer Ausweitung zentrenergänzender Nutzungen. Aufgrund dieser Entwicklungen kam es seit 2012 zu einer positiven Entwicklung der Verkaufsfläche innerhalb des ZVB Innenstadt.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Die Innenstadt Rheines übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum und stellt zugleich einen wichtigen sozialen Treffpunkt und Identifikationsort dar. Der Einzelhandel ist geprägt durch einen starken Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich sowie durch die Emsgalerie als maßgeblichen Frequenzbringer. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch vielfältige zentrenergänzende Funktionen sowie das EEC und den westlichen Teil des ZVB. Insgesamt ist hier ein prägender Fachmarktbesatz vorzufinden. Der ZVB Innenstadt ist stark autokundenorientiert. Gleichzeitig sind strukturelle Anpassungsprozesse und punktuelle Funktionsverluste in Randlagen erkennbar. Der bundesweit zu beobachtende Strukturwandel in den Innenstädten spiegelt sich somit auch im ZVB Innenstadt Rheine wider – bei insgesamt weiterhin hoher Bedeutung des Standortes.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ergebnisse der Bürgerbefragung

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden EZK wurde eine Onlinebefragung der Bürger durchgeführt, bei welcher insgesamt 741 Personen teilnahmen.

Hinsichtlich der Besuchshäufigkeit zeigt sich, dass rd. 9 % der Befragten die Innenstadt von Rheine täglich nutzen. Etwa 13 % besuchen den Ort einmal pro Woche, während ein Viertel der Teilnehmenden (25 %) angibt, diesen ein- bis mehrmals pro Woche aufzusuchen. Der überwiegende Teil der Befragten besucht die Innenstadt jedoch seltener, knapp 29 % sind mehrmals pro Monat vor Ort. Ein weiterer Anteil von 21 % gab an, den Ort lediglich mehrmals pro Jahr aufzusuchen.

Insgesamt zeigt sich in der Abbildung 14, dass der regelmäßige Besuch der Innenstadt von Rheine (täglich bzw. wöchentlich) bei einem kleineren Teil der Befragten ausgeprägt ist, während die Mehrheit den Standort eher in größeren zeitlichen Abständen besucht (mehrmals pro Monat, mehrmals im Jahr). Es zeigt sich dabei, dass die Personen, die täglich die Innenstadt aufsuchen, als Besuchsmotive geringfügig häufiger als Besuchsmotiv „einkaufen“, „einen Marktbesuch“ sowie „einen Gastronomiebesuch“ angeben, während diejenigen, die seltener die Innenstadt aufsuchen, auch weniger den Besuchsgrund Arbeit/Ausbildung/Schule angeben. Eine signifikante Abweichung der Besuchsmotive von der Grundgesamtheit ist jedoch nicht feststellbar.

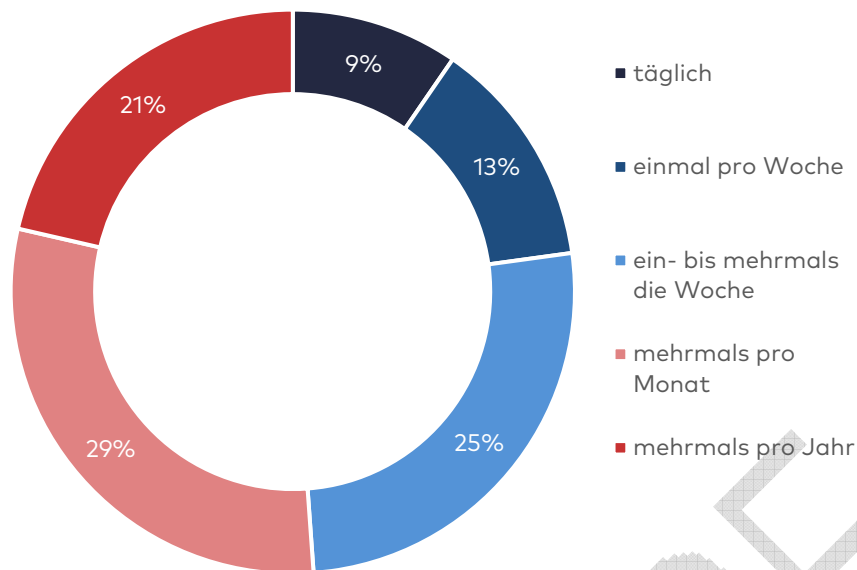


Abbildung 14: Kundenbefragung „Wie häufig besuchen Sie die Innenstadt von Rheine?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=740.

In Hinblick auf die Besuchsdauer in der Innenstadt von Rheine zeigt sich, dass ein Drittel der Befragten (31 %) gewöhnlich 31 bis 60 Minuten in der Innenstadt verweilen. Ein fast gleichgroßer Anteil (30 %) hält sich 60 bis 90 Minuten in der Innenstadt auf und bildet damit die zweitgrößte Gruppe. Rund 12 % der Befragten besuchen die Innenstadt für 11 bis 30 Minuten. Eine längere Aufenthaltsdauer wurde seltener angegeben – 15 % der Befragten gaben an 91 bis 120 Minuten in der Innenstadt zu bleiben und nur 9 % verweilen mehr als 120 Minuten dort.

Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten eine Stunde oder andert-halb Stunden in der Innenstadt von Rheine verbringen, während eine kleine Befragten-gruppe deutlich länger oder kürzer dort bleiben (s. Abbildung 15).

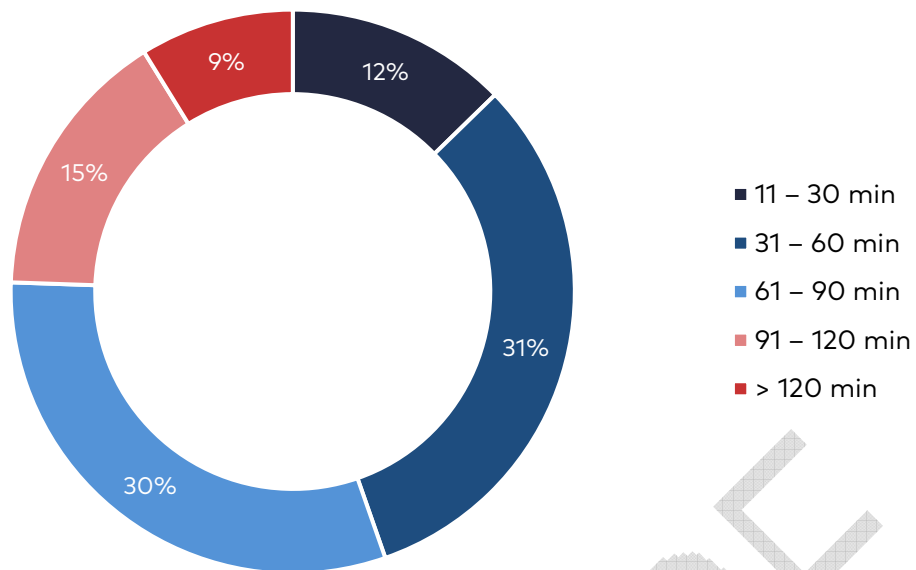


Abbildung 15: Kundenbefragung „Wie viel Zeit verbringen Sie üblicherweise in der Rheiner Innenstadt?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Die Befragten gaben zudem an, auf welchem Weg sie die Innenstadt üblicherweise erreichen. Mehr als die Hälfte nutzt dafür den PKW. Rund 33 % fahren mit dem Fahrrad und etwa 13 % gelangen zu Fuß in die Innenstadt. Der ÖPNV spielt mit einem Anteil von unter 3 % lediglich eine untergeordnete Rolle. Insgesamt zeigt sich somit, dass der Autoverkehr für den Besuch der Innenstadt von Rheine eine zentrale Bedeutung hat und von den meisten Befragten präferiert wird (s. Abbildung 16).

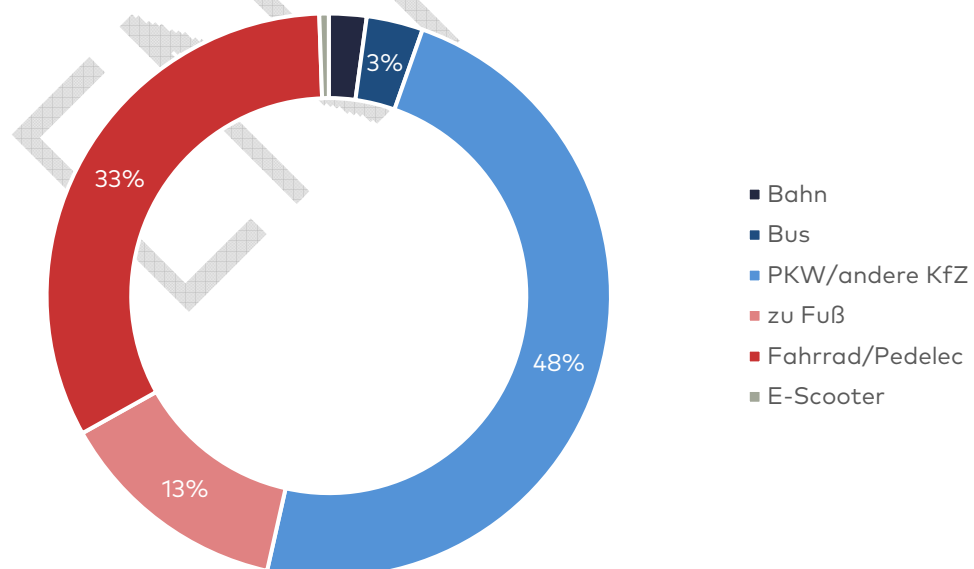


Abbildung 16: Kundenbefragung „Welche Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel, um in die Innenstadt von Rheine zu gelangen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Der Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt in Rheine stellt für die Befragten das „Einkaufen“ mit rund 21 % dar, gefolgt von dem Gastronomiebesuch mit rund 18 % (s. Abbildung 17). Die Daten veranschaulichen die Leitfunktion des Einzelhandels für die Innenstadt, sowie die Relevanz der Innenstadt als multifunktionaler Ort, da der Aufenthalt (rd. 15 %), das Treffen mit Personen (rd. 10 %) und das Wahrnehmen von Dienstleistungen (rd. 10 %) ebenfalls Besuchsgründe darstellen.

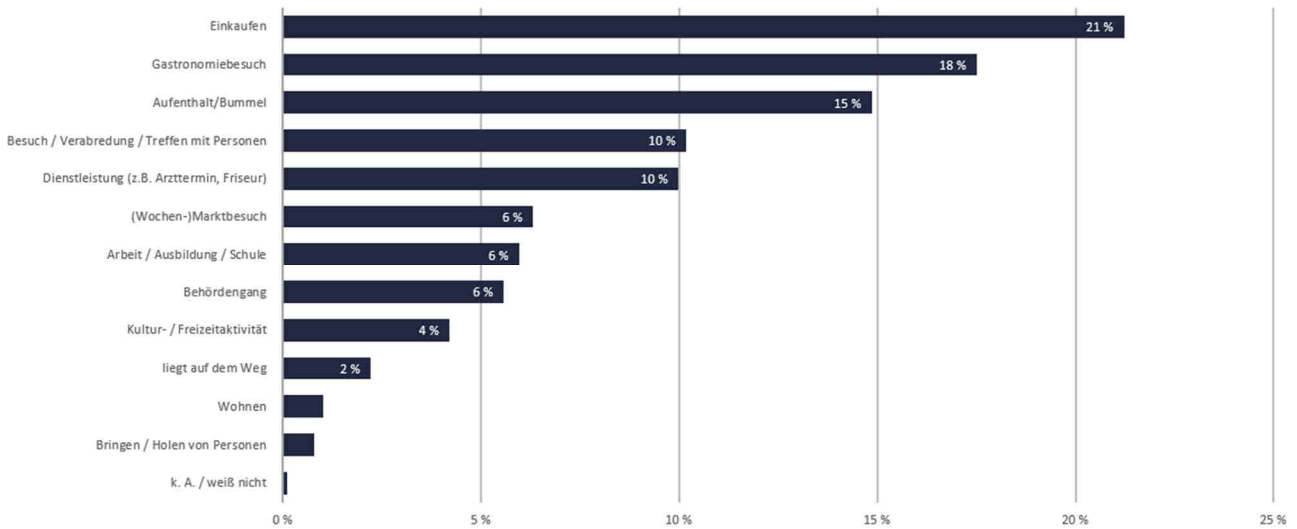


Abbildung 17: Kundenbefragung „Weshalb besuchen Sie üblicherweise die Innenstadt von Rheine?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Rund die Hälfte der Befragten (51 %) besuchen drei bis fünf Geschäfte während eines Besuches in der Innenstadt von Rheine. 30 % der Teilnehmer besuchen zwei Geschäfte während des Aufenthalts. Weniger Geschäfte oder deutlich mehr werden seltener besucht (s. Abbildung 18).

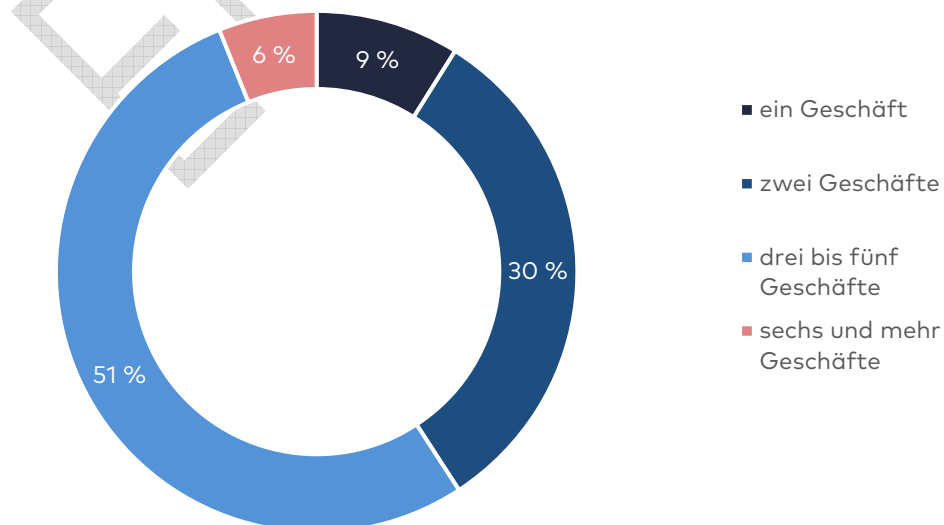


Abbildung 18: Kundenbefragung „Wie viele Einzelhandelsgeschäfte besuchen Sie i.d.R. während eines Besuchs?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=722.

Fast die Hälfte der Befragten (44 %) gab an, die Innenstadt in den vergangenen 3 bis 5 Jahren (unabhängig von der Covid-19-Pandemie) seltener besucht zu haben. Keine Veränderungen in ihrem Verhalten werden von 36 % beschrieben. Es zeigt sich, dass ein Großteil die Innenstadt von Rheine seltener besucht und nur ein geringer Anteil die Innenstadt häufiger besucht als in der Vergangenheit (rd. 16 %) (s. Abbildung 19).

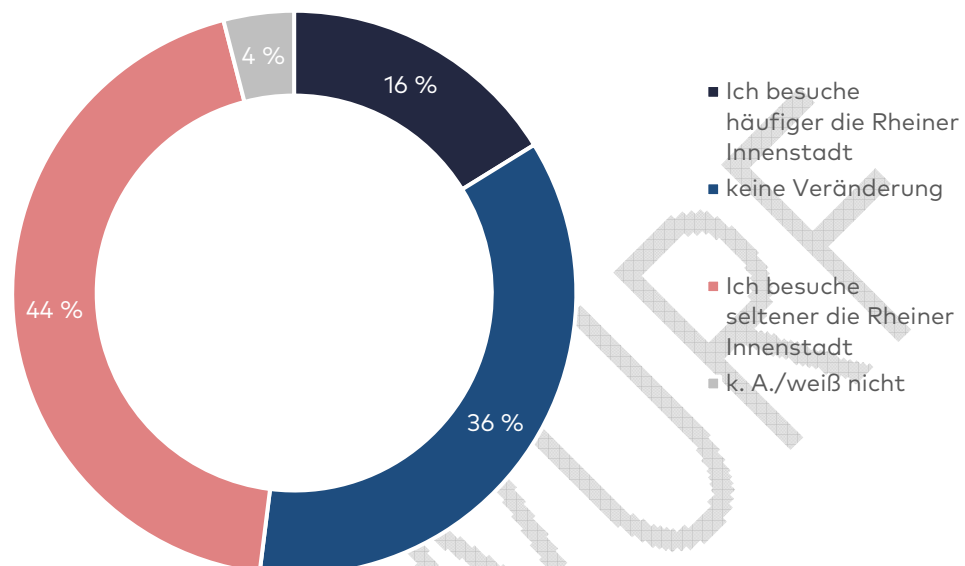


Abbildung 19: Kundenbefragung „Wenn Sie an Ihr Verhalten, unabhängig von der ‚Covid-19-Pandemie‘ denken, können Sie Veränderungen in den vergangenen 3-5 Jahren feststellen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=711.

Rund ein Drittel der Befragten (35 %) besuchen seltener die Innenstadt von Rheine, da sich das Einzelhandelsangebot verschlechtert bzw. verlagert hat. Ein ebenso großer Anteil (29 %) nennt als Grund, die hohen Parkkosten und die Beliebtheit des online Einkaufens (27 %, s. Abbildung 5 und der Darstellung der Entwicklung des Online-Handels in einzelnen Sortimentsbereichen). Die häufige Nennung der Parkkosten ist dabei insbesondere auf die im Juni 2025 durchgeführte signifikante Erhöhung der Parkkosten im Innenstadtbereich von 1,50 Euro auf 2,50 Euro pro Stunde zurückzuführen. Diese Erhöhung wurde in der Presse ausführlich thematisiert und war somit zum Befragungszeitpunkt den Befragten sehr präsent.

Weitere Gründe, die darauf schließen lassen, dass sich die Qualität der Innenstadt verschlechtert hat, sind folgende Angaben: Angebote an anderen Standorten sind besser (rd. 21 %, beispielsweise Angebote in umliegenden Kommunen, Nähe zur Landesgrenze), es gibt eine zu geringe Aufenthaltsqualität (rd. 16 %) und das gastronomische Angebot hat sich verschlechtert (rd. 16 %) (s. Abbildung 20). Ein Grund könnte für den selteneren Besuch der Innenstadt von Rheine die Verlagerung des Einzelhandelsangebots sein. Durch Geschäftsschließungen und eine abnehmende Vielfalt verliert die Innenstadt an Attraktivität, sodass viele Menschen ihre Einkäufe lieber an anderen Standorten erledigen. Hinzu kommen die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Parkkosten, die den Besuch zusätzlich

unattraktiver und teurer machen. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die zunehmende Bedeutung des Online-Handels. Viele Konsumenten bevorzugen das bequeme Einkaufen von zu Hause aus, wodurch der stationäre Handel weiter an Bedeutung verliert. Diese Entwicklungen tragen insgesamt dazu bei, dass die Innenstadt seltener aufgesucht wird.

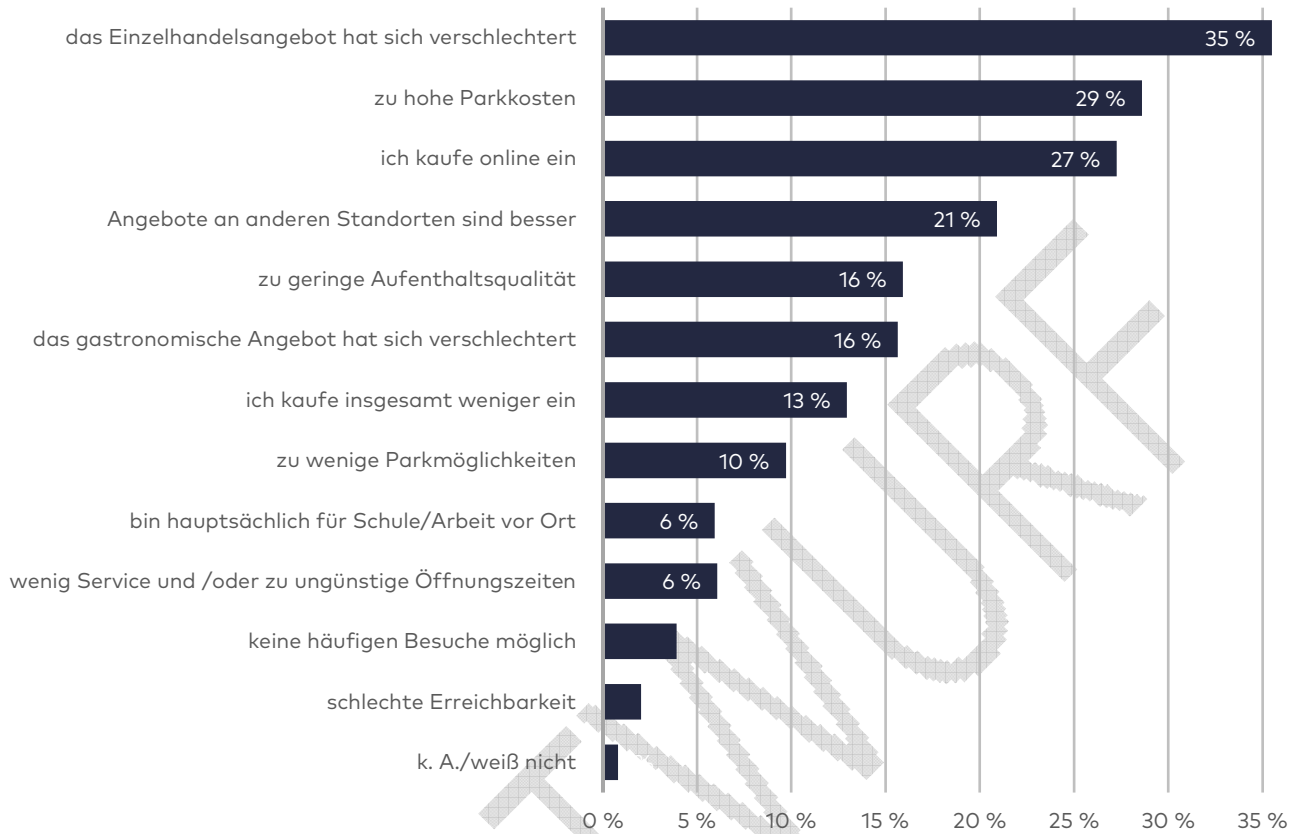


Abbildung 20: Kundenbefragung „Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Innenstadt von Rheine seltener aufsuchen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741 (Mehrfachantworten möglich).

Als Hauptgrund für den häufigeren Besuch der Innenstadt von Rheine (s. Abbildung 21) gaben rd. 10 % der Befragten das „arbeiten/wohnen/lerne jetzt in der Rheiner Innenstadt oder in der Nähe“ an. Weitere Gründe waren die Verbesserung des gastronomischen Angebots (7 %) und eine höhere Aufenthaltsqualität (6 %), was die Innenstadt für viele Besucher attraktiver macht. Zudem wird das bessere Einzelhandelsangebot (6 %) als wichtiger Faktor genannt. Auch die Tendenz weniger online zu kaufen (4 %) trägt dazu bei, dass die Innenstadt vermehrt besucht wird. Hierbei zeigt sich, dass weiterhin vorhandene Leitfunktionen wie der Einzelhandel relevant für die Innenstadt sind, auf der anderen Seite jedoch Funktionen wie wohnen oder arbeiten einen ebenso hohen bzw. höheren Stellenwert einnehmen; warum die Innenstadt häufiger aufgesucht wird. Dadurch wird die Innenstadt als multifunktionaler Ort relevanter.

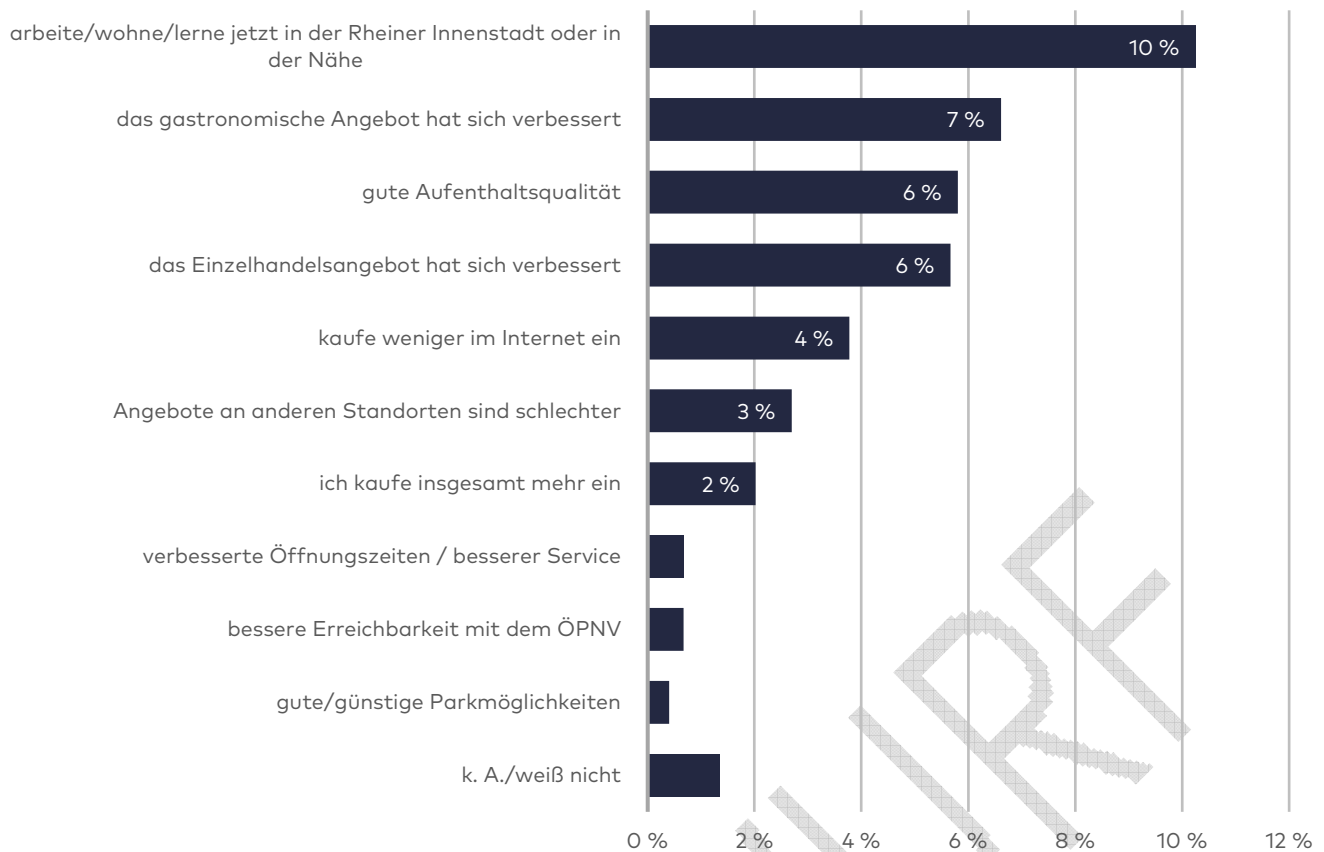


Abbildung 21: Kundenbefragung „Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Innenstadt von Rheine häufiger aufsuchen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; 741 (Mehrfachantworten möglich).

In der Kundenbefragung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit anzugeben, welchen Einkaufsort sie in der Regel zum Erwerb verschiedener Sortimente aufsuchen (s. Abbildung 22). Insbesondere Drogeriewaren (rd. 80 %) werden größtenteils in Rheine gekauft. Nahrungs- und Genussmittel (78 %) sowie Zeitschriften (57 %) werden ebenso vermehrt in Rheine gekauft. Bedeutende Orte außerhalb Rheines stellen laut Befragte Emsdetten und Osnabrück für Sortimente des mittelfristigen- und langfristigen Bedarfsbereichs (insb. Unterhaltungselektronik und Möbel) dar.

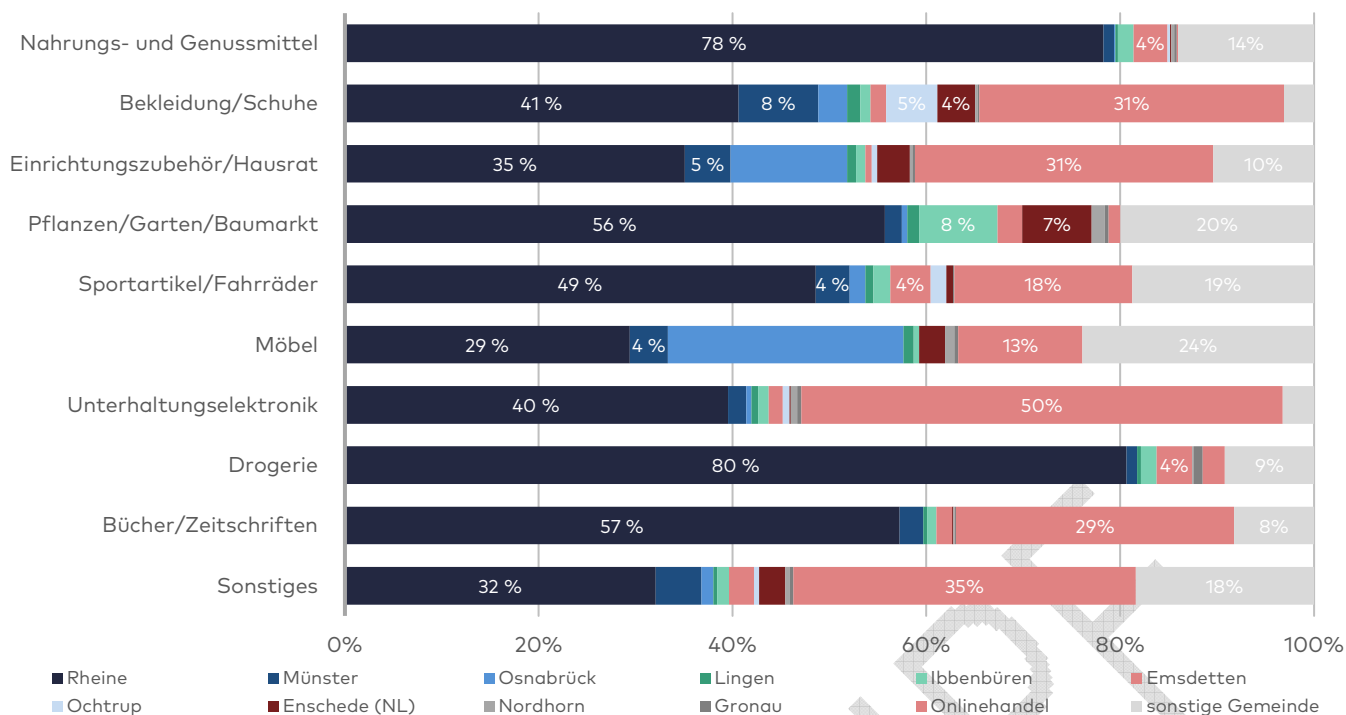
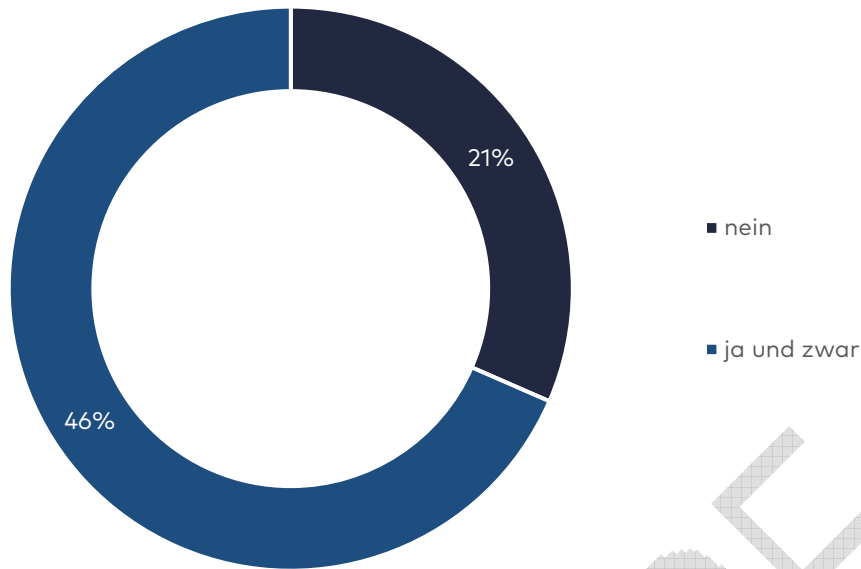


Abbildung 22: Kundenbefragung „Wo kaufen Sie überwiegend die folgenden Produktgruppen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Von den Befragten gaben 46 % an (s. Abbildung 23), dass ihnen bestimmte Artikel oder Warengruppen in der Rheiner Innenstadt fehlen. Am häufigsten werden zusätzliche Einzelhandelsangebote genannt - insbesondere mehr Fach- und Spezialgeschäfte, ein breiteres Mode- und Bekleidungsangebot sowie ein besseres Lebensmittel und Frischeversorgungsangebot (z.B. Biomarkt). Darüber hinaus wünschen sich viele ein erweitertes Gastronomieangebot, etwa moderner Café-/ Bar-Konzepte und vielfältigere Restaurantangebote, sowie Freizeit- und Kulturangebote, wie Aktivitäten für junge Erwachsene, Kinderangebote oder Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Weitere Hinweise betreffen die Stadtgestaltung (mehr Grün, familienfreundliche Aufenthaltsbereiche), Erreichbarkeit, regelmäßige kleinere Veranstaltungen und einzelne sonstige Themen wie Carsharing oder Öffnungszeiten.

Insgesamt zeigt sich, dass neben zusätzlichem Einzelhandel vor allem gastronomische und freizeitorientierte Angebote als wichtige Ergänzung für eine attraktive Innenstadt wahrgenommen werden.



Gastronomie (n= 77)

1. Café-/Bar-Konzepte im Stil von z. B. Cocktailbar, Kneipe etc.
2. hochwertige, vielfältige und vegetarische Restaurantangebote
3. Angebote für jüngere und Abendbetrieb

Erreichbarkeit (n= 14)

1. Kostengünstige Parkplätze
2. Bessere ÖPNV-Anbindungen

Freizeit und Kultur (n= 73)

1. Freizeitaktivitäten für junge Erwachsene (z. B. Indoorminigolf)
2. Kinderangebote und Spielmöglichkeiten
3. Sport- und Erholungsangebote (z. B. Saunalandschaft)

Einzelhandel (n= 254)

1. Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Blumengeschäfte, Haushaltswaren, Spielwaren)
2. Mode und Bekleidung (z. Kinderbekleidung, hochwertige Bekleidung, mehr Geschäfte)
3. Bessere Nahversorgung bzw. Lebensmittel und Frischmärkte (z. B. Biomarkt, großflächige Lebensmittelmärkte, Delikatessengeschäfte)

Stadtgestaltung und Verweilqualitäten (n= 56)

1. Kinder- und familienfreundliche Gestaltung (z. B. Spielplatz)
2. Grünelemente in der Innenstadt und Aufenthaltsqualitäten
3. gute Fahrradinfrastruktur (z. B. Fahrradstände in der Innenstadt)

Sonstiges (n= 3)

1. Carsharing Angebote
2. Verbesserte Öffnungszeiten

Veranstaltung (n= 2)

1. Kleinere, regelmäßige Veranstaltungen (z. B. open air Musik, public viewing)

Abbildung 23: Kundenbefragung „Gibt es Artikel oder Warengruppen, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt von Rheine vermissen? Wenn ja, welche sind das?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=501.

Die Bewertung der unterschiedlichen Aspekte der Innenstadt von Rheine fällt insgesamt gemischt aus (s. Abbildung 24). Der Gesamteindruck wird überwiegend als „gut“ oder „befriedigend“ eingeschätzt (rd. 77 %), wobei sich ein durchschnittlicher Wert von 3,1 ergibt. Auch das Einzelhandelsangebot erreicht mit einer Durchschnittsnote von 3,1 nur eine mittelmäßige Bewertung.

Kritisch werden die Aspekte Parkkosten (\bar{x} 4,0), das Parkflächenangebot (\bar{x} 3,1, s. dazu auch Abbildung 21) sowie die Sicherheitsempfindungen (\bar{x} 3,4) beurteilt. Auch die Aufenthaltsqualität (\bar{x} 3,2) und die Stadtbild- und Straßenraumgestaltung (\bar{x} 3,3) schneiden eher unterdurchschnittlich ab.

Als Gründe hierfür können unter anderem die bereits angesprochenen Veränderungen der Parkkosten und gestiegene Anforderungen an die Stadtgestaltung genannt werden. Inwieweit die kritische Bewertung des Sicherheitsempfindens tatsächlich auf eine gestiegene Kriminalitätsrate zurückzuführen ist, kann im Rahmen des Konzeptes beantwortet werden.

Dahingehend positiver bewerten die Befragten dagegen die Erreichbarkeit der Innenstadt. Sowohl die Anbindung mit dem ÖPNV (Ø 2,5) als auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw (Ø 2,6) und dem Fahrrad (Ø 2,3) erzielen vergleichsweise bessere Noten.

Insgesamt zeigt sich, dass die verkehrliche Erreichbarkeit zu den positiv wahrgenommenen Aspekten der Innenstadt zählt. Dagegen bestehen aus Sicht der Befragten Verbesserungsbedarfe hinsichtlich Parksituation, Aufenthaltsqualität, Sicherheitsempfinden und Teilen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes.

Bei der Benotung der einzelnen Aspekte sind dabei keine signifikanten Unterschiede zwischen Einheimischen und Bewohnern außerhalb von Rheines erkennbar.

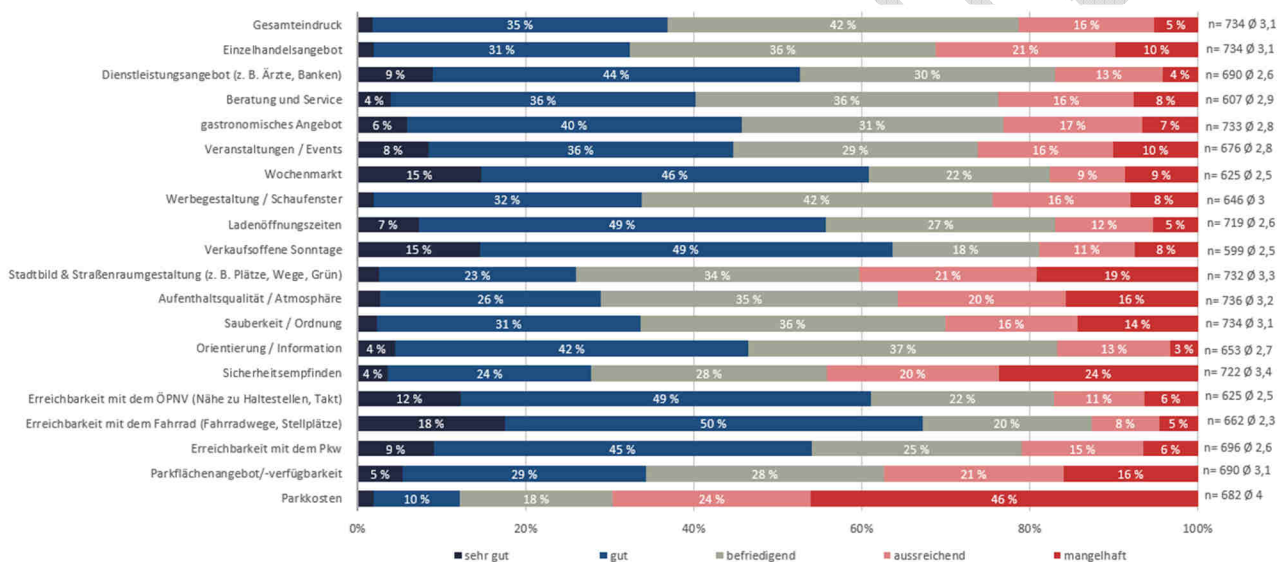


Abbildung 24: Kundenbefragung „Wie bewerten Sie die unterschiedlichen Aspekte in der Innenstadt von Rheine? Bitte kategorisieren Sie nach Schulnoten von 1-5 (sehr gut bis mangelhaft)“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025.

Von den Befragten verbindet die Mehrheit den Einkauf in der Innenstadt mit Arbeit. Ebenso ein großer Anteil verbindet es auch mit der Erwerbsarbeit. Ein sehr geringer Anteil wohnt in der Innenstadt. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass ein Großteil der Befragten in der Innenstadt oder naher Umgebung arbeitet aber ein sehr geringer Teil dort wohnt (s. Abbildung 25).

Arbeiten

es gibt keine anderen Verbindungen

wohnen

Abbildung 25: Kundenbefragung „Verbinden Sie ihren Einkauf mit...“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Die Kunden und Besucher der Innenstadt von Rheine wurden außerdem nach ihren Wünschen, Ideen und Anregungen für die Zukunft befragt. Die genannten Aspekte konkretisieren die Angaben der vermissten Angebote. Nachfolgend sind die meistgenannten Aspekte dargestellt (s. Abbildung 26).



Abbildung 26: Kundenbefragung „Welche Wünsche/Ideen haben Sie für die zukünftige Entwicklung der Rheiner Innenstadt?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=741.

Der Großteil der Befragten ist zwischen 31 bis 40 Jahre alt (rd. 26 %), knapp danach folgen die 51 bis 60-jährigen (rd. 21 %). Einen geringeren Anteil nehmen die 21 bis 30-jährigen (rd. 13 %) und die 61 bis 70-jährigen (rd. 14 %) ein (s. Abbildung 27). Es zeigt sich, dass die mittlere Altersklasse bei der Teilnahme der Befragung stark vertreten war. Auf den Postern und in den Pressemitteilungen wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf ein gedruckter Fragebogen angefordert oder ein gemeinsames Ausfüllen, beispielsweise telefonisch, ermöglicht werden konnte, so dass auch Personen ohne Internetzugang an der Befragung teilnehmen konnten.

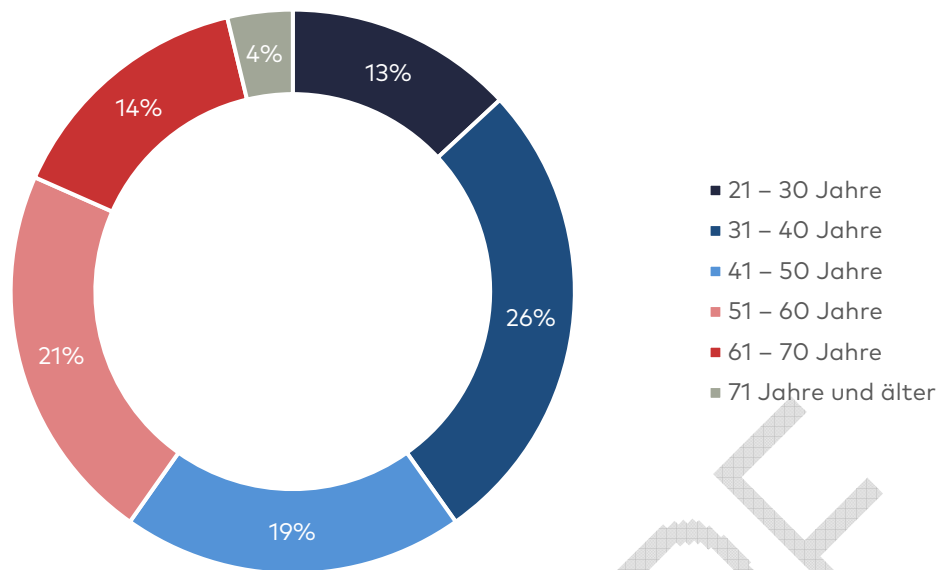


Abbildung 27: Kundenbefragung „Welcher Altersgruppe gehören Sie an?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=736.

Ergebnisse der Händlerbeteiligung²⁰

Neben der Bevölkerungsbefragung wurde zudem eine Befragung der Händlerschaft durchgeführt, bei welcher insgesamt 67 Händler teilnahmen.

Drei Viertel der Händler gaben an, dass sich ihr Standort in der Innenstadt befindet, der übrige Teil befinden sie sich an einer anderen Stelle (s. Abbildung 28).

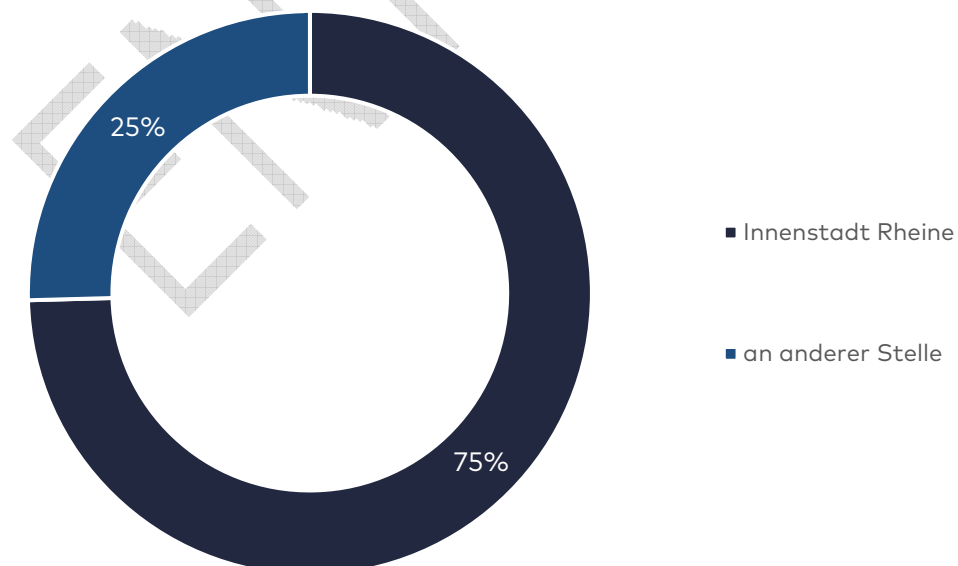


Abbildung 28: Händlerbefragung „Wo liegt Ihr Standort?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=63.

²⁰ Es wurde darum gebeten, diese Frage nur zu beantworten, sofern entsprechende Kenntnisse vorliegen.

In Abbildung 29 zeigt sich, dass über die Hälfte der Händler Einzelhändler (rd. 53 %), die andere Hälfte der Befragten Dienstleister (rd. 19 %) oder Gastronomen (rd. 16 %) sind.

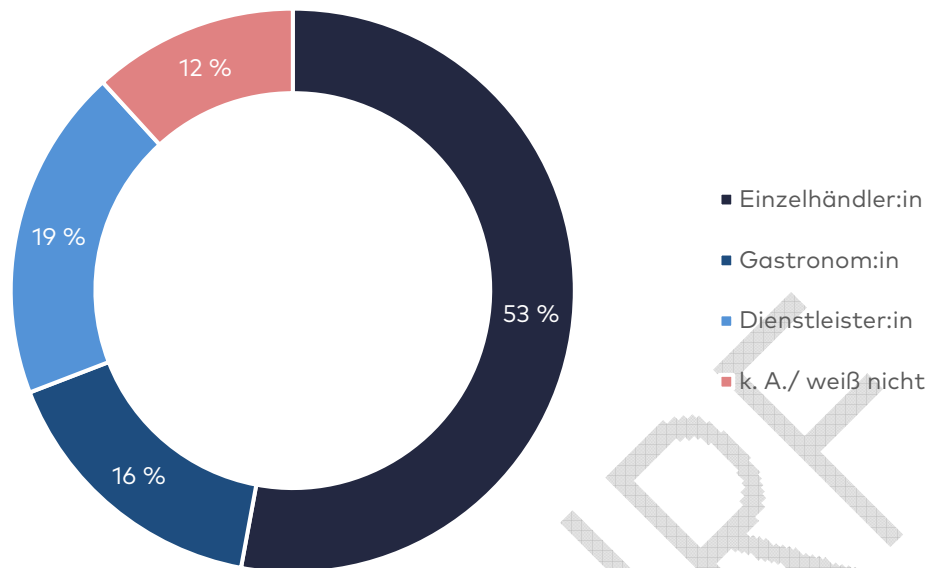


Abbildung 29: Händlerbefragung „Bitte geben Sie an, „Ich bin...“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=67.

Zwei Drittel der befragten Händler haben noch nie den Standort gewechselt. Die restlichen 30 %, welche den Standort gewechselt haben, geben folgende Gründe an: Lageoptimierung und dadurch eine höhere Kundenfrequenz sowie zu hohe Kosten am alten Standort. Rund 27 % der Betriebe haben relativ neu eröffnet (max. vor ca. 10 Jahren), die Mehrheit befindet sich seit mindestens 11 und maximal 25 Jahren mit ihren Betrieben am Standort. Rund 30 % haben ihren Betrieb dort seit über 26 Jahren. Die meisten an der Befragung teilgenommenen Händler sind somit bereits lange in Rheine ansässig (s. Abbildung 30 und Abbildung 31 sowie Abbildung 32).

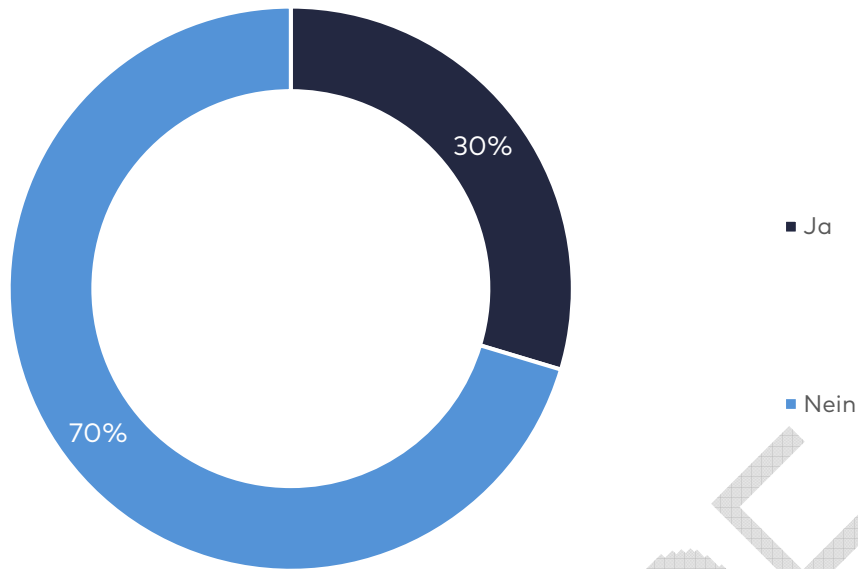


Abbildung 30: Händlerbefragung „Hat Ihr Betrieb schon einmal den Standort gewechselt?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=54.

- Abriß des alten Standortes
- Bessere Lage
- In die Emsgalerie wegen der besseren Lage
- Kosten des alten Ladenlokals
- Kundenfrequenz
- Modernisierung
- Näher zur unteren Emsstraße und größeres Ladenlokal
- Räumlichkeiten zu klein und damals war die Lage des Geschäftslokals nicht ideal
- sind seit 1986 am Standort, es wurde mehrfach umgebaut, bzw. wir sind umgezogen
- Veränderung der Straßenführung und somit keine Erreichbarkeit per Auto
- Verbesserung der Lage
- Vergrößert
- Von einer befahrbaren Innenstadtlage an eine Ausfahrstrasse mit Parkplätzen. Erreichbarkeit mit dem PKW ist für unser Konzept relevant
- Wachstum

Abbildung 31: Händlerbefragung „Grund für den Standortwechsel?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=14.

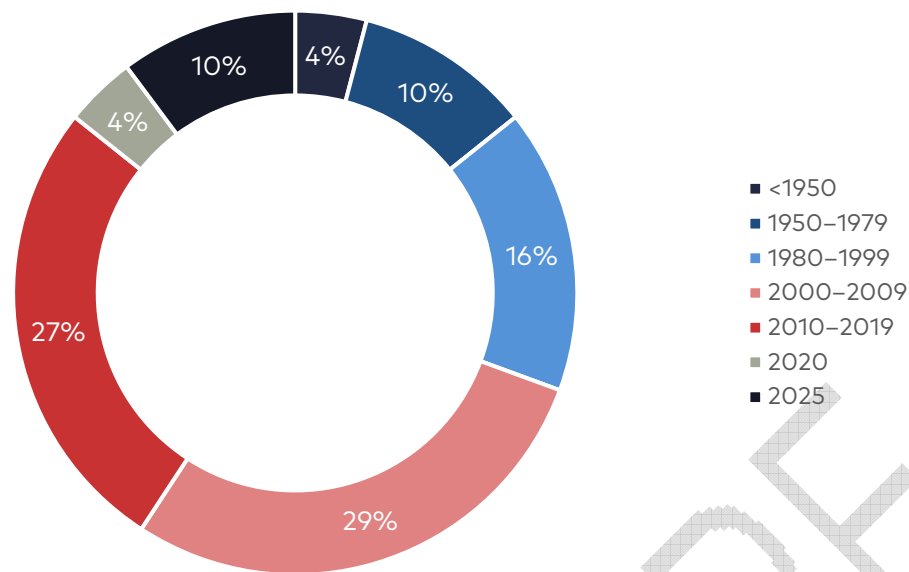


Abbildung 32: Händlerbefragung „Seit welchem Jahr befindet sich Ihr Betrieb am aktuellen Standort?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=49.

In folgender Abbildung 33 ist erkennbar, dass die Mehrheit der befragten Betriebe in Rheine selbständig geführt wird und keine weiteren Filialen besitzen (rd. 39 %). Rd. 29 % der inhabergeführten Betriebe haben jedoch weitere Filialen. Die Minderheit sind Filialen mit einem bundesweiten bzw. überregional agierenden Unternehmen (rd. 13 %) oder Franchiseunternehmen (4 %).

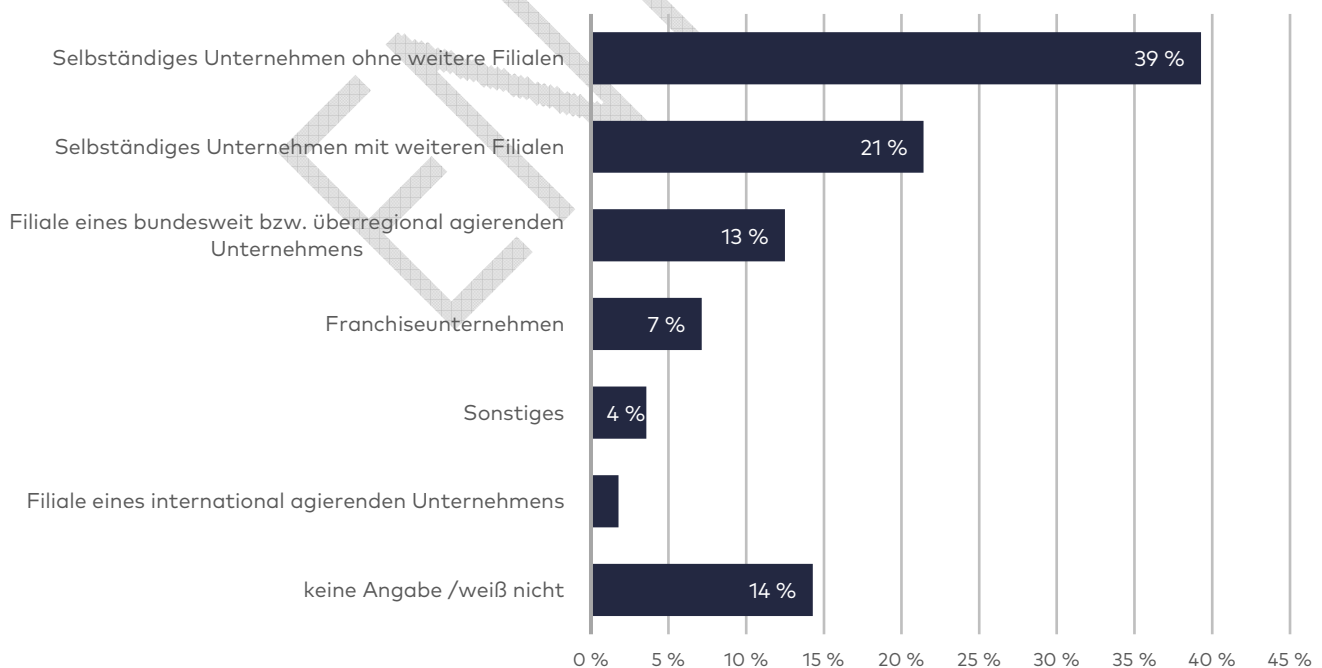


Abbildung 33: Händlerbefragung „In welche der folgenden Betriebsformen kann Ihr Betrieb eingeordnet werden?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n= 56 (Mehrfachantworten möglich).

Die Teilnehmenden der Befragung geben an, dass Bekleidung mit rd. 24 % den größten Anteil des hauptsächlichen Sortiments ausmacht. Danach folgen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 18 %), sowie Schuh und Lederwaren (rd. 12 %). Kleinere Anteile entfallen auf Drogerie- und Kosmetikartikel, medizinische und orthopädische Produkte, Uhren und Schmuck (je 6 %). Bereiche wie Blumen und Gartenbedarf, Bücher und Bürobedarf sowie Möbel werden vereinzelt angeboten (je 3 %). Insgesamt zeigt die Befragung eine klare Dominanz von Mode- und Lebensmittelangeboten, während andere Sortimente in der Innenstadt weniger stark vertreten sind (s. Abbildung 34).

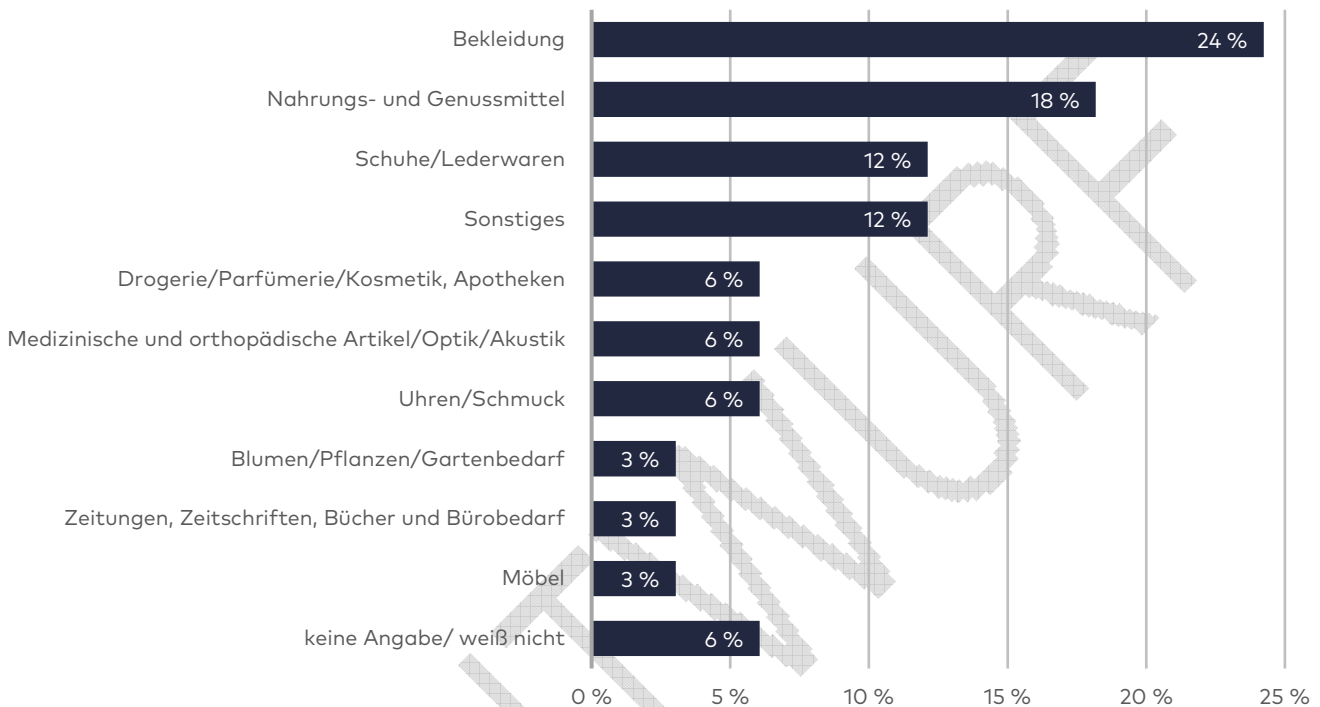


Abbildung 34: Händlerbefragung „Welches Sortiment bieten Sie hauptsächlich an?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=33 (Mehrfachantworten möglich)

Die Händler geben Auskunft darüber, wie ihre Kunden die Innenstadt in der Regel erreichen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Kunden überwiegend mit dem PKW bzw. anderen Kraftfahrzeugen in die Rheiner Innenstadt kommen. Rund 89 % der Händler geben an, dass dieses Verkehrsmittel häufig genutzt wird. Auch das (Lasten-) Fahrrad bzw. Pedelec wird relativ häufig verwendet (rd. 79 %), während der Weg zu Fuß von rd. 59 % der Kunden häufig gewählt wird.

Nach Einschätzung der teilnehmenden Händler nutzen ihre Kunden den Bus insgesamt etwas seltener; rund 44 % berichten von einer häufigeren und rund 41 % von einer selteneren Nutzung. Die Bahn spielt eine eher untergeordnete Rolle, nur rd. 25 % nutzen sie häufig, rd. 50 % selten und rd. 25 % nie. Am wenigsten relevant ist der E-Scooter, den ein Großteil der Kunden nie verwendet (rd. 40 % nie und rd. 40 % selten).

Insgesamt zeigt sich, dass der motorisierte Individualverkehr klar dominiert, während der ÖPNV und insbesondere E- Scooter nur eine geringe Bedeutung für die Wege in die Innenstadt haben (s. Abbildung 35).

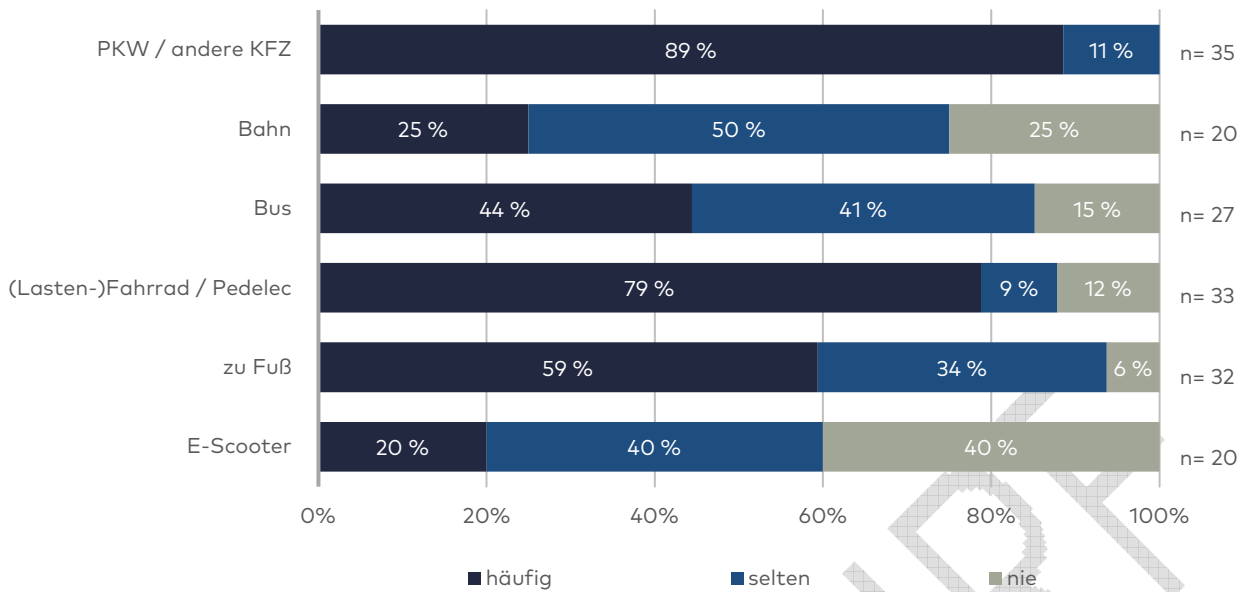


Abbildung 35: Händlerbefragung „Welches Verkehrsmittel nutzen Ihre Kund:innen üblicherweise, um in die Rheiner Innenstadt zu gelangen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; (Mehrfachantworten möglich); Es wurde gebeten diese Frage nur zu beantworten, wenn Kenntnis darüber besteht.

Die Händler in Rheine wurden nach den Wohnorten ihrer Kunden gefragt. Diese liegen demnach zu 34 % im direkten Umfeld (15 Minuten Fahrzeit), ebenso zu 34 % im weiteren Umfeld (mehr als 15 Minuten Fahrzeit). Die Minderheit aber dennoch 32 % der Kunden stammen aus dem übrigen Stadtgebiet Rheine (s. Abbildung 36).

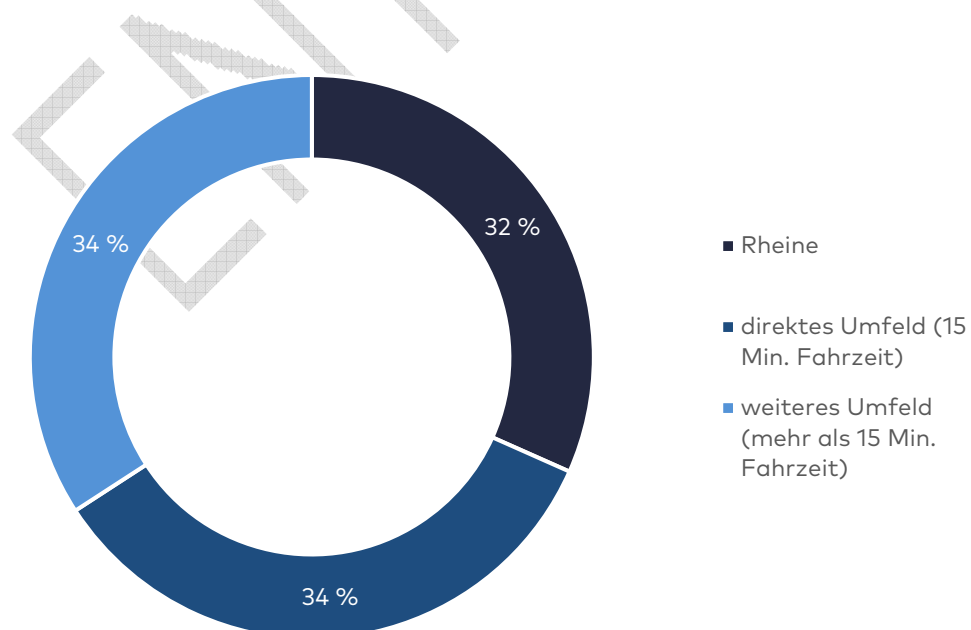


Abbildung 36: Händlerbefragung „Wo befinden sich die Wohnorte Ihrer Kund:innen?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025. n=65; Es wurde darum gebeten, diese Frage nur zu beantworten, sofern entsprechende Kenntnisse vorliegen.

Die Abbildung 37 zeigt ob die Betriebe der befragten Händler Veränderungen in den letzten drei Jahren durchgeführt haben oder es in den nächsten drei Jahren noch vorhaben. Insbesondere spielen Umbaumaßnahmen bzw. Renovierungen der Ladenlokale eine zentrale Rolle. Rund 42 % der Betriebe haben entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt, weitere 21 % planen dies. Auch Mitarbeiterschulungen, intern wie extern, wurden in den vergangenen Jahren intensiv verfolgt: 58 % der Unternehmen haben bereits geschult, während 27 % entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen für die kommenden Jahre vorsehen. Ebenfalls relevant ist die Sortimentsgestaltung, die bei 20 % bereits erfolgt ist und bei 22 % künftig geplant wird

Im Bereich der Sortimentserweiterung zeigen sich ähnliche Tendenzen: 21 % der Betriebe haben ihr Angebot ausgebaut, weitere 14 % planen dies. Dagegen werden Sortimentsverkürzungen nur vereinzelt umgesetzt (s. Abbildung 37). Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl spielt bei 25 % bereits eine Rolle, während 15 % einen künftigen Personalaufbau in Betracht ziehen. Eine Reduzierung der Mitarbeiterzahl wird hingegen nur selten vorgenommen.

Strukturelle Veränderungen wie die Eröffnung neuer Filialen, die Schließung bestehender Standorte betreffen einen kleineren Teil der Betriebe. Eine Standortverlagerung wurde nur von 10 % realisiert und von 2 % in Planung genommen. Maßnahmen zur Verkaufsflächenvergrößerung spielen ebenfalls eine geringe Rolle (10 % umgesetzt, 5 % geplant), während die Verkaufsflächenverkleinerung mit 2 % umgesetzt und mit 7 % geplant ebenfalls nur punktuell relevant ist.

Insgesamt zeigt die Befragung, dass insbesondere qualitative Veränderungen – wie Umbauten, Sortimentsanpassungen und Mitarbeiter Schulungen – im Fokus stehen. Strukturelle Eingriffe wie Standortwechsel oder Filialschließung treten dagegen auf, was auf einer eher stabilitätsorientierte Standortstrategie der Händler hinweist.

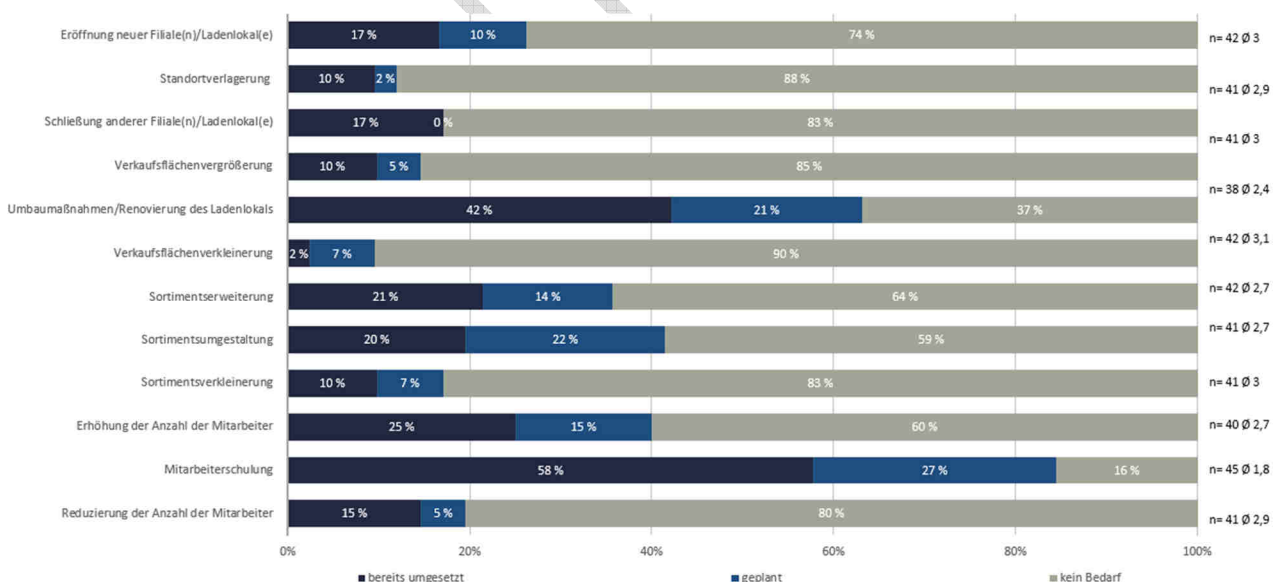


Abbildung 37: Händlerbefragung „Haben Sie in den vergangenen drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Betrieb durchgeführt oder planen Sie dies in den nächsten drei Jahren?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025.

Die Abbildung 38 zeigt, dass die Betriebe überwiegend gut digital aufgestellt sind. Eine eigene Website (rd. 89 %) sowie die Bereitstellung von Betriebsinformationen wie Öffnungszeiten und Bilder (rd. 89 %) hat der Großteil der Befragten. Social-Media-Kanäle werden ebenfalls intensiv genutzt, Facebook / Twitter (rd. 79 %) und Instagram / TikTok (rd. 73 %). Hinzu kommt, dass Suchmaschinenoptimierung mit rd. 73 % und digitale Gutscheine mit rd. 53 % breite Anwendung finden. Deutlich seltener genutzt werden hingegen Preisvergleichsseiten, für die rund 73 % der Befragten keinen Bedarf sehen, ebenso Bewertungsplattformen (rd. 49 %) und Werbung im Internet (rd. 40 %). Bei vertriebsorientierten Instrumenten fällt die Nutzung deutlich zurückhaltender aus: Nur rund 15 % verkaufen über Online-Marktplätze wie eBay oder Amazon, während rund 42 % über einen eigenen Onlineshop verfügen. Insgesamt wird sichtbar, dass grundlegende Online-Präsenz (Website, Social Media) stark verbreitet ist, während vertriebsorientierte Nutzung (eigener Onlineshop, Preisvergleichsseiten, Amazon) seltener genutzt werden aber dennoch interessant für die Betriebe sind.

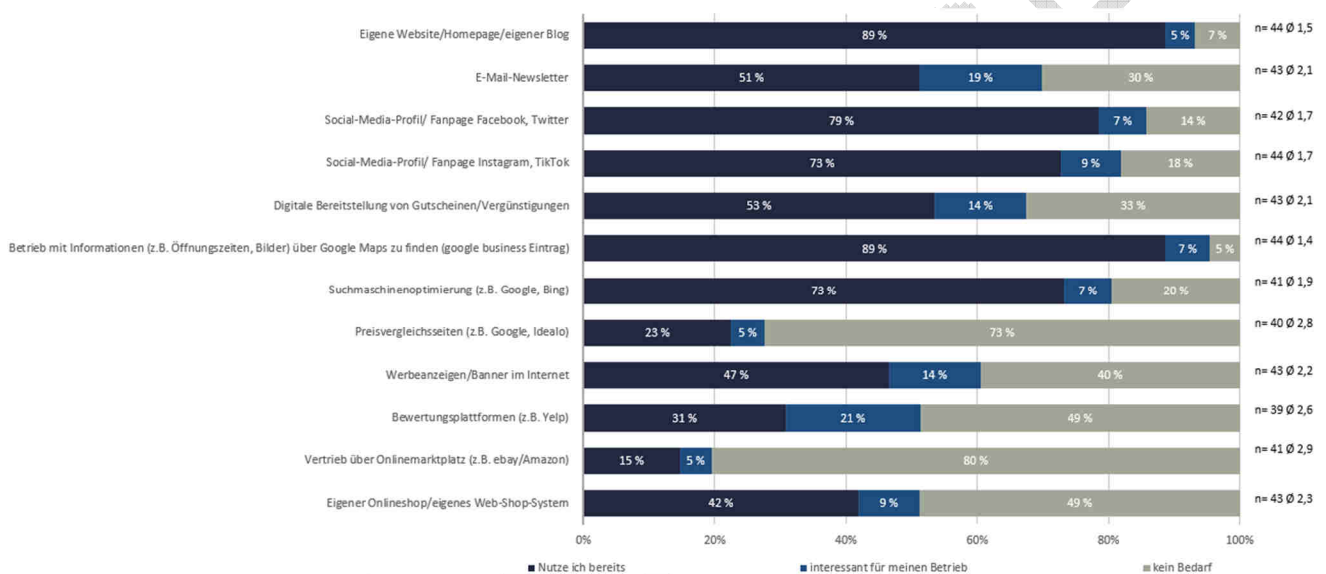


Abbildung 38: Händlerbefragung „Über welche digitale Infrastruktur verfügt Ihr Betrieb und in welcher Form sind Sie derzeit mit Ihrem Betrieb im Internet vertreten?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025.

Für die Händlerschaft ist vor allem das Einzelhandelsangebot (rd. 13 %), sowie die Aufenthaltsqualität und Atmosphäre der Innenstadt (rd. 11 %) besonders wichtig für den Geschäftserfolg. Ebenfalls eine hohe Bedeutung hat der Gesamteindruck (rd. 10 %) sowie die Aspekte Stadtbild und Straßenraumgestaltung, Sauberkeit / Ordnung und die Erreichbarkeit mit dem Pkw (je 7 %).

Weniger relevant sind die Ladenöffnungszeiten (rd. 4 %), das Sicherheitsgefühl (rd. 5 %) und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV oder Fahrrad (je 1 %).

Insgesamt wird deutlich, dass die Betriebe besonders auf ein attraktives Umfeld, ein starkes Handelsangebot und gute Erreichbarkeit angewiesen sind (s. Abbildung 39).

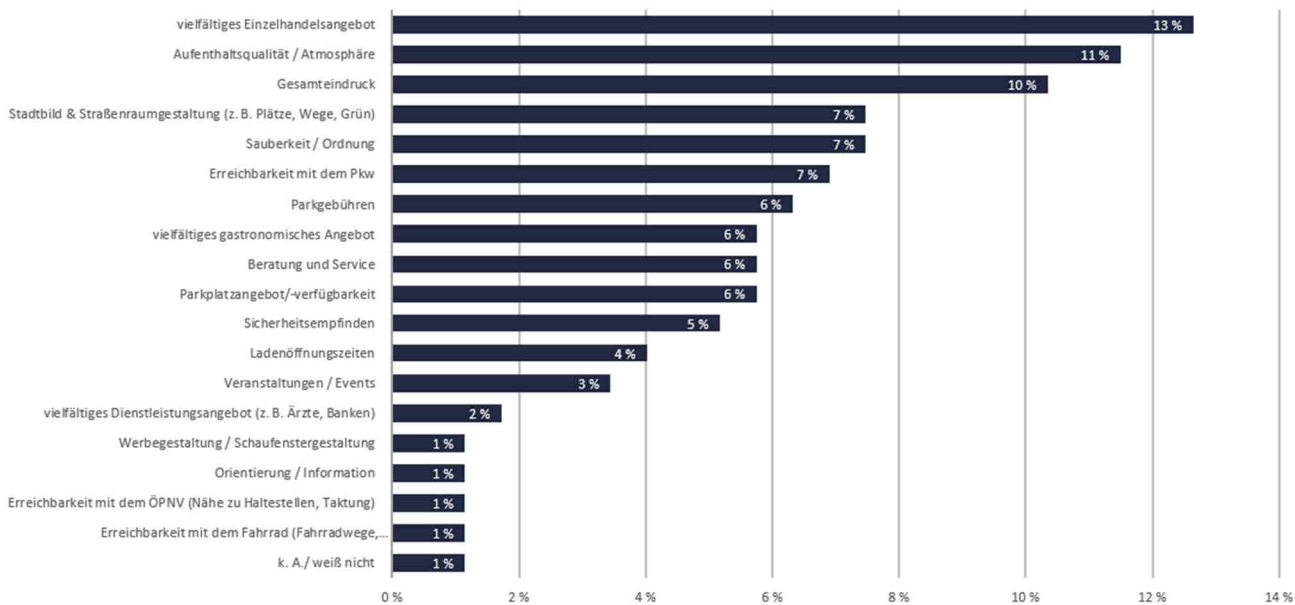


Abbildung 39: Händlerbefragung „Welche der folgenden Aspekte der Innenstadt von Rheine sind für den Geschäftserfolg Ihres Betriebs besonders wichtig?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=49 (Mehrfachantworten möglich).

Aus der Frage nach der Bewertung der unterschiedlichen Aspekte der Innenstadt von Rheine lässt sich schließen, dass der Gesamteindruck insgesamt eher als mittelmäßig wahrgenommen wird. Rund 35 % der Befragten bewerten diesen als „gut“ oder „sehr gut“, während der überwiegende Teil die Note „befriedigend“ als Einschätzungen vergibt. Die Aufenthaltsqualität wird von den Teilnehmenden mit der Durchschnittsnote „befriedigend“ überwiegend als mäßig bewertet. Als weniger überzeugend werden hingegen die Bereiche Sauberkeit / Ordnung sowie Stadtbild- und Straßenraumgestaltung bewertet, die nur von 21 % bzw. 30 % als „gut“ beurteilt werden und überwiegende Anteile schwächerer Bewertung aufweisen. Das vielfältige Einzelhandelsangebot hat mit der Durchschnittsnote „befriedigend“ eine mittelmäßige Bewertung, während das gastronomische und dienstleistungsbezogene Angebot mit 2,6 und 2,7 besser bewertet werden. Deutlich kritischer fällt auch in dieser Befragung die Bewertung der Parkkosten (Durchschnittsnote 3,7) aus (Hinweis auch hier, dass die Parkkosten im Jahr 2025 gestiegen sind), während das Parkflächenangebot mit einer Durchschnittsnote von 2,8 um fast eine Schulnote besser bewertet wird.

Zusammenfassend (s. Abbildung 40) wird deutlich, dass der allgemeine Gesamteindruck sowie Teile des Einzelhandels- und Gastronomieangebotes positiv wahrgenommen werden. Die verkehrliche Erreichbarkeit, Sauberkeit und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wurden eher kritisch bewertet.

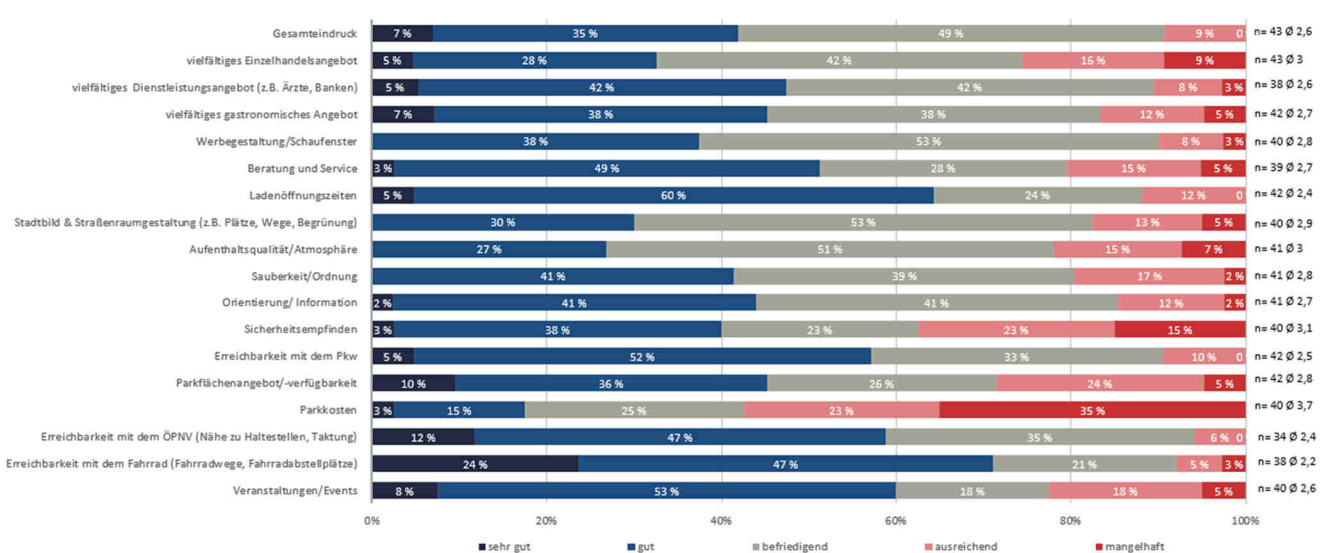


Abbildung 40: Händlerbefragung „Wie würden Sie die unterschiedlichen Aspekte der Innenstadt von Rheine bewerten? Bitte kategorisieren Sie nach Schulnoten von 1-5 (sehr gut bis mangelhaft).“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025.

Die Abbildung 41 zeigt, dass die wirtschaftliche Situation der Betriebe mehrheitlich als positiv eingeschätzt wird. Insgesamt bewerten die Befragten mit rd. 38 % die aktuelle Lage als „gut“ und weitere 6 % sogar als „sehr gut“. Rund 28 % vergeben die Note „befriedigend“ und ordnen sich somit dem mittleren Bewertungsbereich unter. Jedoch wird auch ein Anteil mit den wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. Rund 15 % bewerten die Situation mit „ausreichend“ und 2 % sogar als „mangelhaft“.

Es zeigt sich, dass zwar ein Großteil der Betriebe ihre wirtschaftliche Lage als stabil oder positiv einordnet, jedoch ein deutlicher Anteil dies nicht tut.

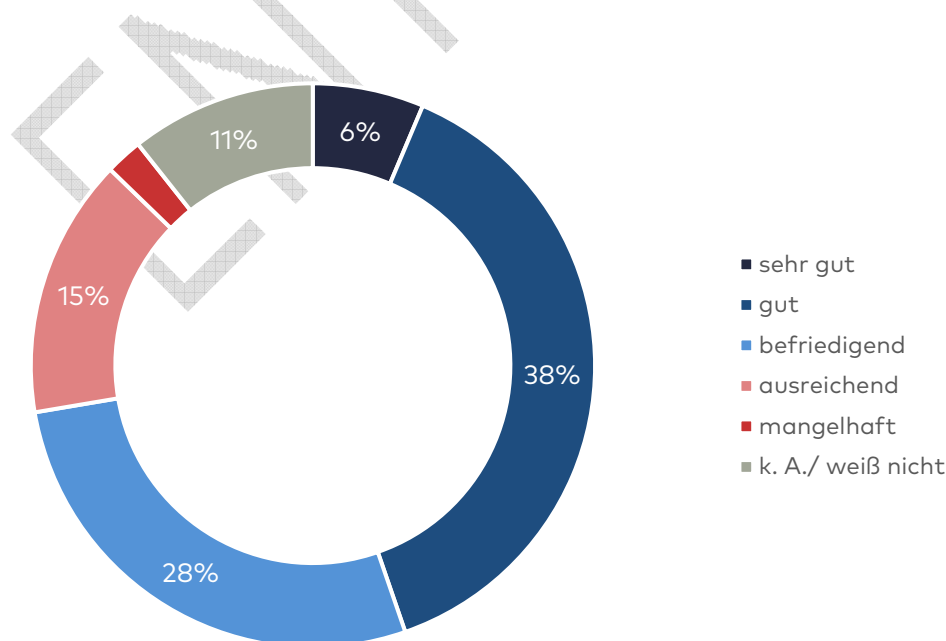


Abbildung 41: Händlerbefragung „Wie beurteilen Sie die gegenwärtige wirtschaftliche Situation Ihres Betriebs?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=47.

Bezogen auf die Frage, wie sich der Umsatz der Betriebe in den letzten drei Jahren entwickelt hat (s. Abbildung 42), zeigt sich ein überwiegend moderates Stimmungsbild. Jeweils rund 17 % der Befragten berichten von einem leichten Umsatzrückgang (-3 % bis -10 %), konstanten Umsätzen, oder leichten Umsatzanstiegen (+3 % bis +10 %). Eine deutlich positive Entwicklung von über +10 % können hingegen nur 11 % der Unternehmen verzeichnen.

Ein geringer Rückgang bis -3%, ein stärkeres Minus von mehr als -10 %, sowie ein geringer Anstieg bis +3 % werden jeweils nur von 6 % der Betriebe genannt. Auffällig ist zudem, dass 19 % der Unternehmen keine Angaben zur Umsatzentwicklung machen oder diese nicht einschätzen können.

Insgesamt wird deutlich, dass die Umsatzentwicklung der Betriebe mehrheitlich von Stabilität und nur moderaten Schwankungen geprägt ist. Starke Umsatzzuwächse oder Verluste treten vergleichsweise selten auf. Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Kosten in den letzten Jahren muss jedoch bereits ein gleichgebliebener Umsatz als kritisch bewertet werden. Es zeigt sich, dass voraussichtlich die gestiegenen Kosten nicht umfänglich durch Umsatzsteigerungen kompensiert werden konnten.

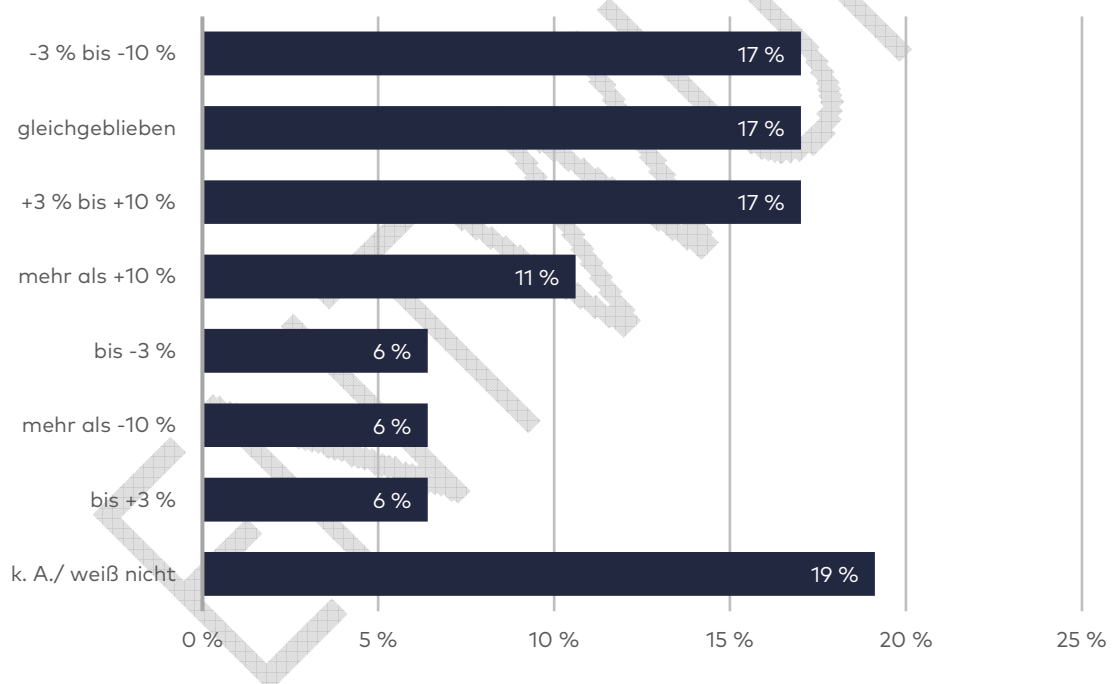


Abbildung 42: Händlerbefragung „Wie hat sich der Umsatz Ihres Betriebs in den letzten drei Jahren entwickelt?“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EZK Online-Befragung Stadt + Handel 10-11/2025; n=47 (Mehrfachantworten möglich).

STZ MESUM

Städtebauliche Analyse

Funktion

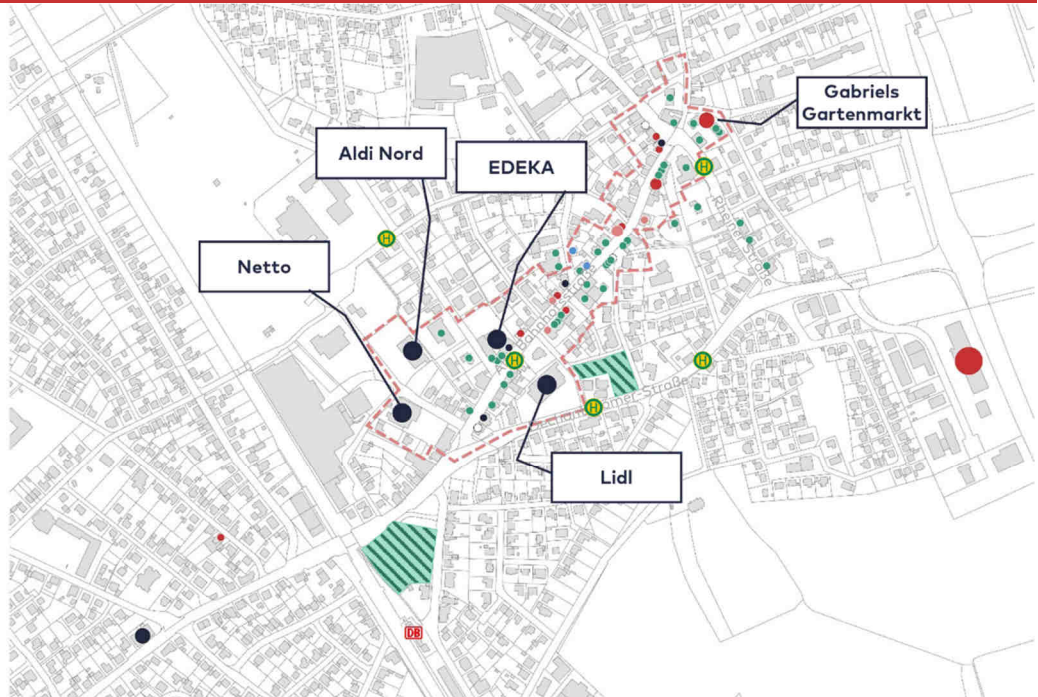
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

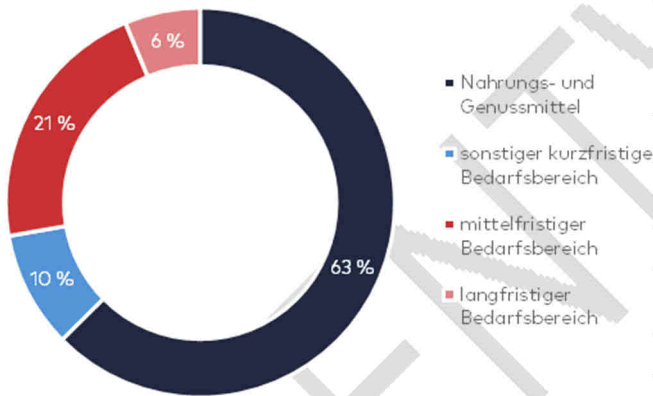
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK alt
- ▭ Potenzialfläche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	29	7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	5.800	4 %
Anzahl der Leerstände**	3	-
Zentrenergänzende Funktionen	37	-
Vergleichsdaten		
	2012	Entwicklung
Anzahl der Betriebe*	33	- 12 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	5.500	+ 6 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	k.A.	-

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Edeka, Lidl, Netto

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012.

STZ MESUM

Räumliche Integration



Das STZ ist zentral im Stadtteil Mesum im Süden der Stadt Rheine gelegen; bandartige Ausprägung entlang der Alten Bahnhofstraße und der Rheiner Straße; weitgehend städtebaulich integrierte Lage innerhalb überwiegend kleinteiliger, wohngeprägter Bebauungsstrukturen; ergänzend Durchmischung mit Dienstleistungen und Gemeinbedarfsnutzungen; aufgrund der räumlichen Distanz kaum funktionale Wechselbeziehungen zum ZVB Innenstadt Rheine; eigenständige, klar stadtteilbezogene Versorgungsfunktion.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Das STZ ist gut verkehrlich angebunden; Erreichbarkeit mit dem PKW über die B481 als zentrale Verbindungsachse in Richtung Innenstadt Rheine und Emsdetten; Bahnhof Rheine-Mesum liegt direkt südlich des STZ mit Anbindung an den Regionalverkehr; ergänzende Busanbindung vorhanden; fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils grundsätzlich gegeben; Erschließung überwiegend straßenbegleitend; Stellplatzangebot vorwiegend in Form von kundenbezogenen Stellplätzen sowie straßenbegleitendem Parken.

Versorgungsfunktion



Das STZ übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Stadtteil Mesum sowie die umliegenden Ortsteile; aufgrund der Distanz zur Innenstadt zentrale Bedeutung für die wohnungsnahe Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet Rheines; Versorgungsfunktion somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus; insgesamt für ein STZ angemessene Ausstattung; deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.

Einzelhandelsbesatz



Die Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte konzentrieren sich im südlichen Bereich entlang der Alten Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße; dort verdichteter Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt auf den Magnetbetrieben Edeka, Aldi, Lidl und Netto; ergänzend kleinere Betriebe des kurzfristigen Bedarfs sowie vereinzelt Einzelhandelsnutzungen des mittelfristigen Bedarfs; in den nördlichen Bereichen geringere Dichte, fehlende Magnetbetriebe und keine durchgehende Frequenzverknüpfung.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Maßgeblich durch großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels geprägt; insgesamt vier Lebensmittelmärkte dominieren das Angebot; klare Fokussierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich; ergänzend kleinteilige Betriebe des sonstigen kurzfristigen Bedarfs sowie einzelne Angebote des mittelfristigen Bedarfs zur funktionalen Abrundung. Die Lebensmittelmärkte verfügen überwiegend über einen nicht zeitgemäßen Marktauftritt, auch das Bekleidungsgeschäft Ernstings Family ist hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung als nicht marktadäquat einzustufen.

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen im gesamten STZ verteilt; Angebotsmix insbesondere aus einzelhandelsnahen Dienstleistungen, gastronomischen Nutzungen sowie medizinischen und sozialen Einrichtungen; Beitrag zur Stabilisierung und Funktionsmischung des Standortes.

Städtebauliche Struktur



Übersichtliche, kleinteilige und stadtteilorientierte Struktur; überwiegend lineare Anordnung der Nutzungen entlang der zentralen Erschließungsachsen; klare Schwerpunktsetzung im südlichen Bereich des STZ; fußläufige Erlebbarkeit des ZVB in Gänze durch seine Ausdehnung und Funktionsunterbrechungen als kritisch zu bewerten; keine ausgeprägten Platzräume oder Rundlaufstrukturen.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend stadtteiltypische, funktional geprägte Bebauung; starke Prägung des Straßenraums durch den motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr; insbesondere im südlichen Bereich Dominanz größerer Einzelhandelsbetriebe mit teilweise vorgelagerten Stellplatzanlagen; Aufenthaltsqualität entlang der Alten Bahnhofstraße insgesamt als gering einzustufen.

Markante Entwicklungen seit 2012



Leichter Rückgang bei der Anzahl der Betriebe; gleichzeitig moderater Anstieg der Gesamtverkaufsfläche, insbesondere durch Flächenanpassungen und Modernisierungen im Lebensmitteleinzelhandel.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Das STZ ist überwiegend durch ein stark grundversorgungsorientiertes Angebot geprägt; mehrere Lebensmittelmärkte sichern die wohnungsnahe Versorgung des südlichen Stadtteils; aufgrund der räumlichen Distanz zur Innenstadt hohe eigenständige Versorgungsbedeutung; trotz Defiziten in der Aufenthaltsqualität, dem Marktauftritt einiger Anbieter und dem Angebotsmix werden die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.5.3 Weitere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet

Des Weiteren sind im Stadtgebiet zehn weitere zentrale Versorgungsbereiche vorhanden, diese wurden im EZK 2012 sowie im NVK 2015 als Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren ausgewiesen (s. Abbildung 43). Im Folgenden werden die zehn Standorte detailliert vorgestellt und analysiert.

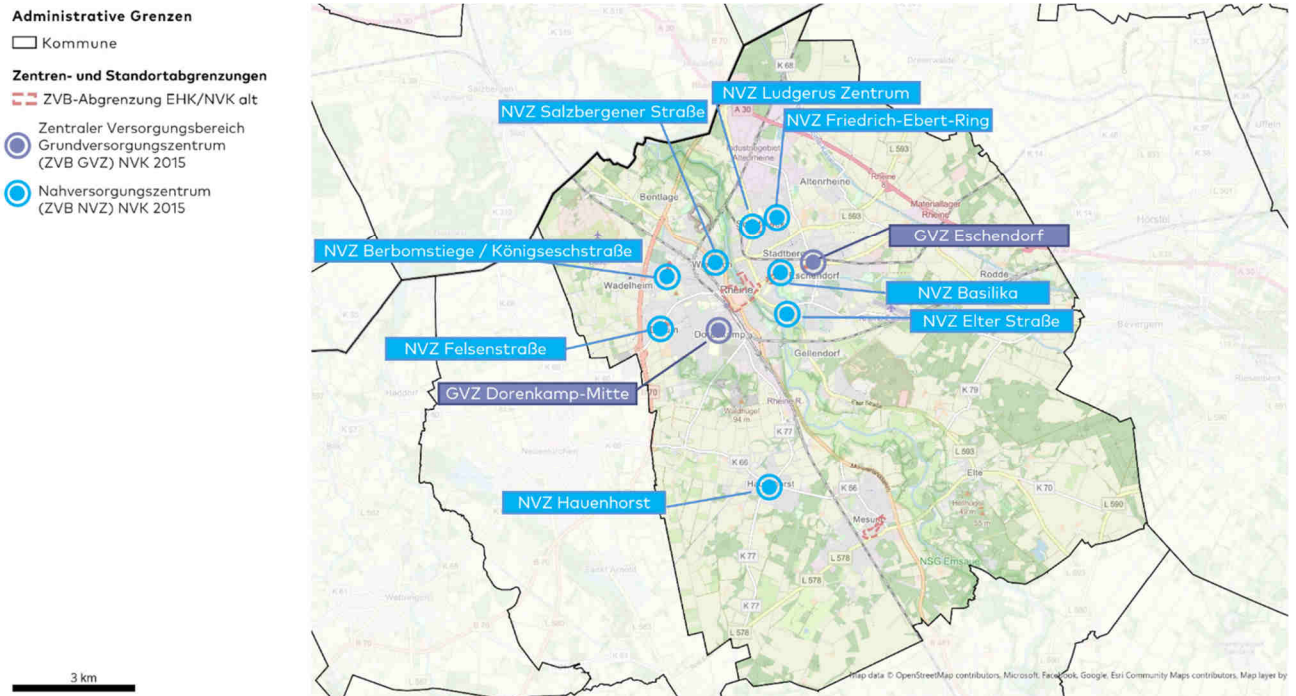


Abbildung 43: Weitere Standorte in Rheine gemäß EHK Rheine 2012 und NVK Rheine 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.



Städtebauliche Analyse

Funktion

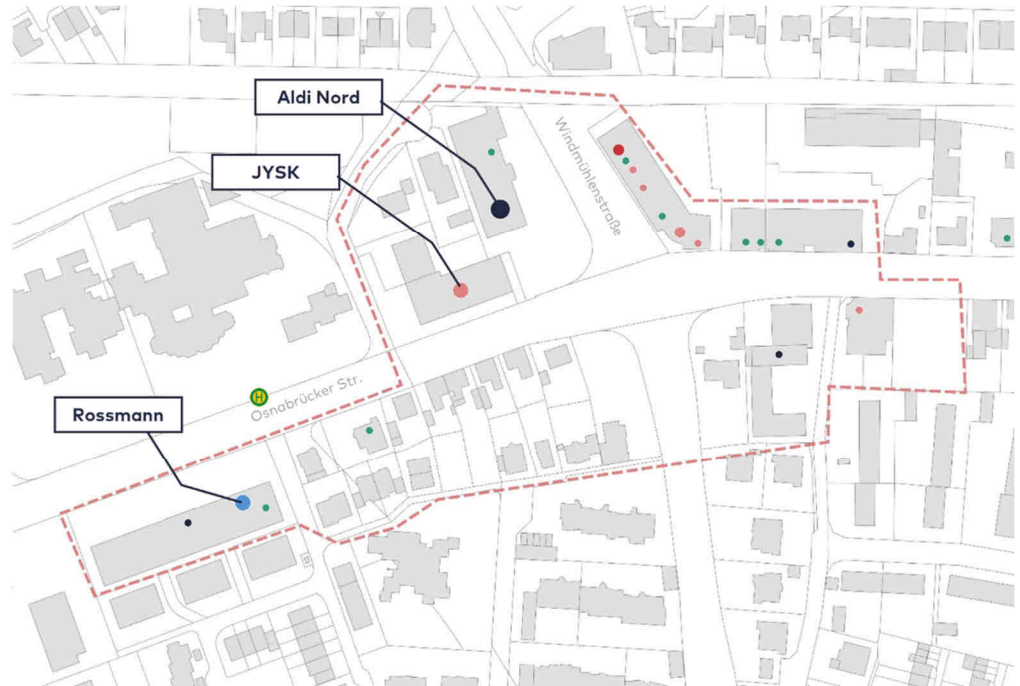
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

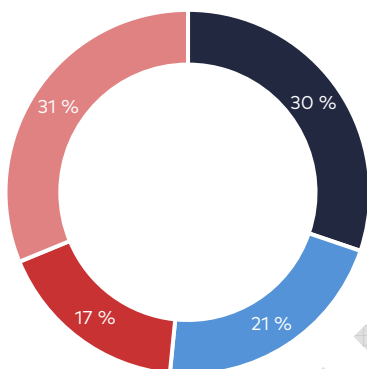
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung NVK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.900	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	8	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	2012: 9	+ 22 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.150	+ 35 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

GVZ ESCHENDORF

- zentrale Lage im Stadtteil Eschendorf (Osten der Rheiner Kernstadt)
- Das Zentrum liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist gleichzeitig durch seine Einbettung in Wohnbebauung städtebaulich gut integriert
- Durch die Lage an der Ausfallsstraße Osnabrücker Straße ist der Standort gleichzeitig auto-kundenorientiert.
- Versorgungsfunktion deutlich über den Nahbereich hinaus (insb. durch Rossmann)
- Angebotsschwerpunkt liegt auf dem kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus ergänzende Angebote weiterer Bedarfsstufen
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Windmühlenstraße gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Osnabrücker Straße)
- ➔ Standortbereich erfüllt vollumfänglich die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich.

GVZ DORENKAMP-MITTE

Städtebauliche Analyse

Funktion

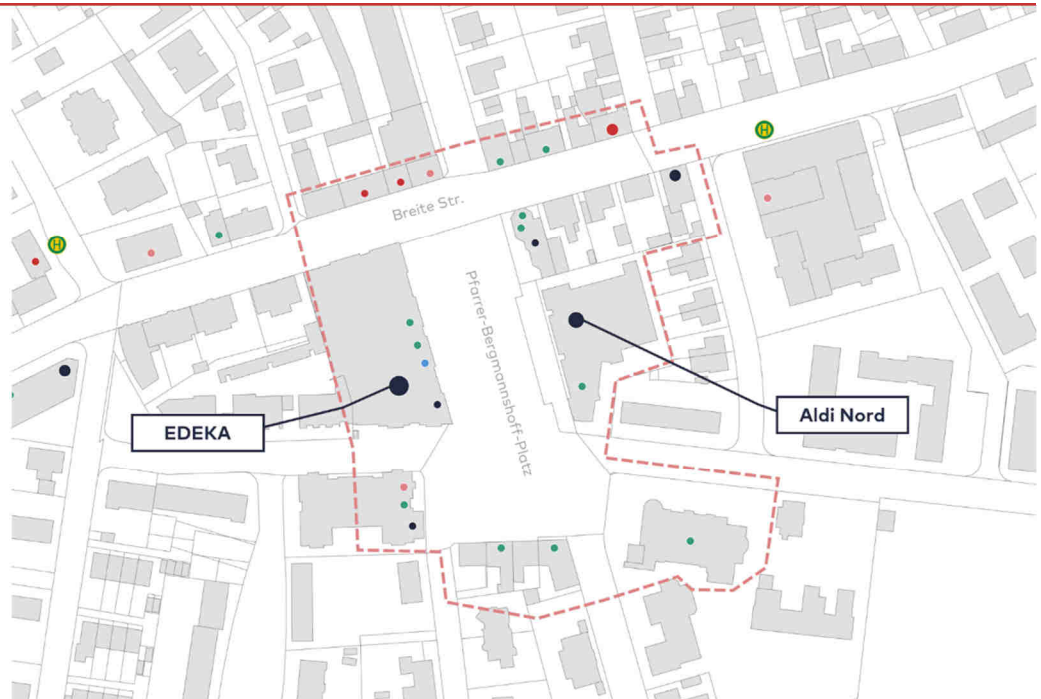
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

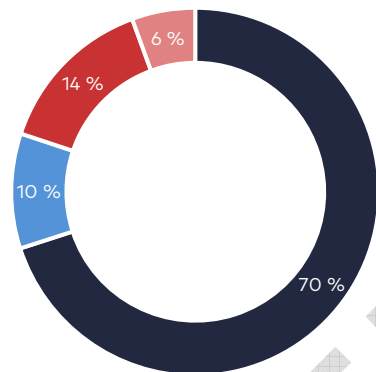
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK alt



100 m

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	12	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.100	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	11	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	14	- 14 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.000	+ 3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

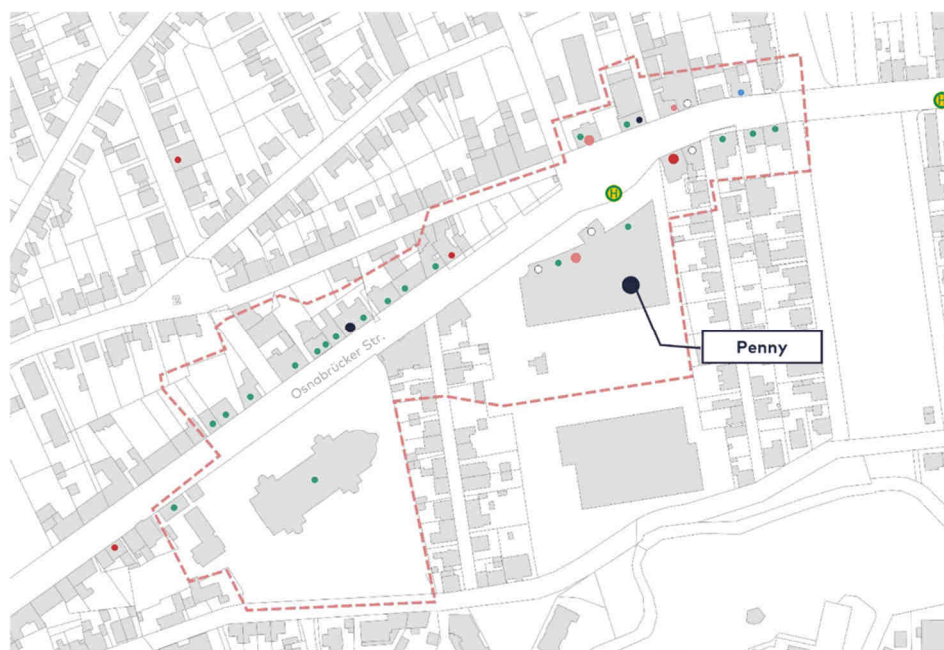
GVZ DORENKAMP-MITTE

- Lage im Stadtteil Dorenkamp (Westen der Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB
- Sehr gute Einbettung in Wohnbebauung
- Einzugsgebiet geht deutlich über den Nahbereich hinaus
- Umfängliches Nahversorgungsangebot durch Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, ergänzend Fachgeschäfte
- Breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Ferdinandstraße
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Breite Straße)
- ➔ Standortbereich erfüllt vollumfänglich die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich.

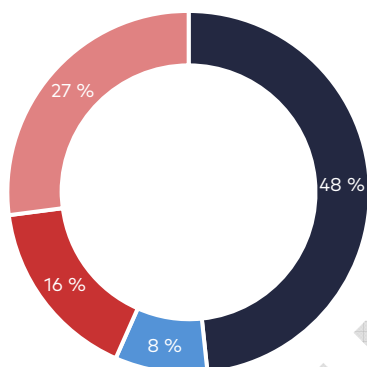
NVZ BASILIKA

Städtebauliche Analyse

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▬ ZVB-Abgrenzung NVK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.700	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	20	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	20	- 60 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.500	- 51 %

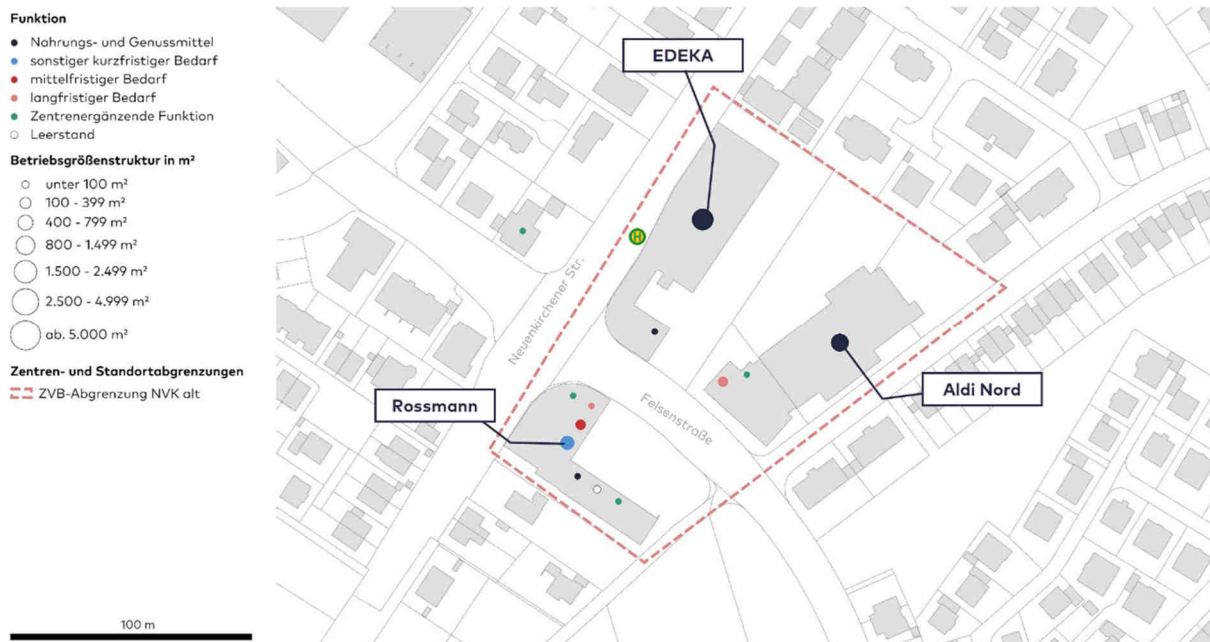
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ BASILIKA

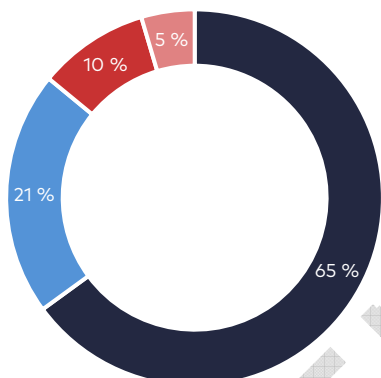
- Lage im Stadtteil Eschendorf (Zentrale Lage von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB und ist gut in Wohnbebauung eingebettet
- unmittelbare Nähe zum ZVB Rheiner Innenstadt, gut integrierte Lage in Wohnbebauung
- Einzelhandelsbesatz ist durch Discounter Penny insb. von Nahrungs- und Genussmittel geprägt sowie ergänzende Angebote; geringe Ausstattung, Lage zwischen weiteren leistungsfähigen Lebensmittelmärkten entlang der Osnabrücker Straße 8 (u. a. K+K)
- Kaum über den Nahbereich hinauswirkend (8 Betriebe; Penny mit rd. 800 m² GVKF NuG)
- Lt. EHK 2012 bzw. NVK 2015 rückwärtig gelegener ehem. Toom als Potenzialfläche
- Hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Basilika
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Osnabrücker Straße)
- ➔ Erfüllt im status quo nur bedingt die Kriterien an einen ZVB.

NVZ/POTENZIELLES GVZ FELSENSTRASSE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	4.000	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	3	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	5	+ 60 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	+ 54 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ FELSENSTRASSE

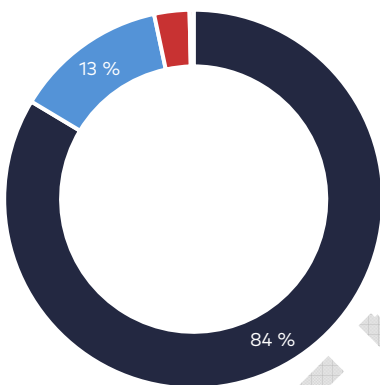
- Lage im Stadtteil Dutum (Westen der Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB
- Gut integrierte Lage, in Wohnbebauung eingebettet
- Versorgungsfunktion für die westliche Kernstadt
- Vollumfängliches Nahversorgungsangebot sowie ergänzende Einzelhandelsangebote (Edeka, Aldi Nord, Rossmann, Ernsting's Family)
- Standortbereich weist eine Versorgungsfunktion deutlich über dem Nahbereich hinaus auf.
- Wenige zentrenergänzende Angebote
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Sassestraße
- ➔ Standortbereich erfüllt vollumfänglich die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich.

NVZ BERBOMSTIEGE / KÖNIGSESCHSTRASSE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig	
Anzahl der Betriebe*	3	1 %	
Gesamtverkaufsfläche in m^2 *	1.500	1 %	
Zentrenergänzende Funktionen	4	-	
Vergleichsdaten		2012	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	4	- 25 %	
Gesamtverkaufsfläche in m^2	1.500	0 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m^2 gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ BERBOMSTIEGE / KÖNIGSESCHSTRASSE

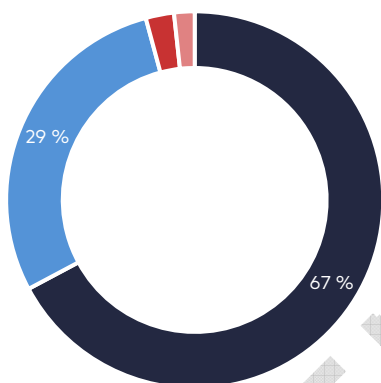
- Lage im Stadtteil Schleupe (nordwestliche Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB, gut integrierte Lage in Wohnbebauung
- Einzelhandelsbesatz ist im Bereich Nahrung- und Genussmittel derzeit durch K+K sowie Getränke Korte geprägt
- Insgesamt schwach ausgestattetes Zentrum, jedoch einziger Lebensmittelmarkt im Umfeld, daher hohe Versorgungsbedeutung für den Nahbereich
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Königseschstr.
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Königseschstraße/ Berbomstiege)
- ➔ Aufgrund geringer Ausstattung nur bedingte Erfüllung der Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich.

NVZ SALZBERGENER STRAÙE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig	
Anzahl der Betriebe*	7	2 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	2.300	1 %	
Zentrenergänzende Funktionen	3	-	
Vergleichsdaten		2012	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	7	0 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.100	+ 10 %	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ SALZBERGENER STRAÙE

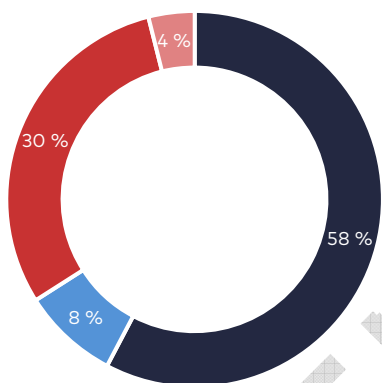
- Lage im Stadtteil Wietesch (Nord-Westen der Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB, gut integrierte Lage durch Einbettung in Wohnbebauung
- Versorgungsfunktion für Wietesch/Bentlage
- Durch Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Zoofachmarkt klarer Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, Fehlen eines Vollsortimenters
- Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Schillerstraße
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Salzbergener Straße)
- ➔ Standortbereich erfüllt die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

NVZ LUDGERUS ZENTRUM

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.800	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	17	-

Vergleichsdaten	2012	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	11	- 27 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.400	- 25 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ LUDGERUS ZENTRUM

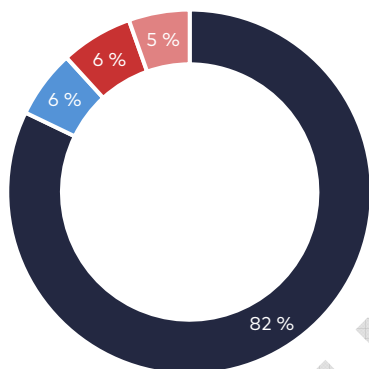
- Lage im Stadtteil Schotthock (Nord-Osten der Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB, gut integrierte Lage durch Einbettung in Wohnbebauung
- Versorgungsfunktion für Schotthock insb. im vollsortimentierten Lebensmittelbereich
- Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie mittelfristigen Bedarf
- Gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Kümpersdorf Schwabengasse
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Staufenstrasse/ Bonifatiusstrasse)
- ➔ Standortbereich erfüllt die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

NVZ FRIEDRICH-EBERT-RING

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.900	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	4	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	5	0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.500	+ 27 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ FRIEDRICH-EBERT-RING

- Lage im Stadtteil Schotthock (Nord-Osten der Kernstadt von Rheine)
- Standortbereich liegt im ASB, durch Einbettung in Wohnbebauung gut integrierte Lage
- Versorgungsfunktion für Schotthock sowie Altenrheine
- Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Aldi Nord, Nur Market), insb. im discountorientierten Bereich
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Schotthock Servatiistraße
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Friedrich-Ebert-Ring)
- ➔ Standortbereich erfüllt die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

NVZ ELTER STRAÙE

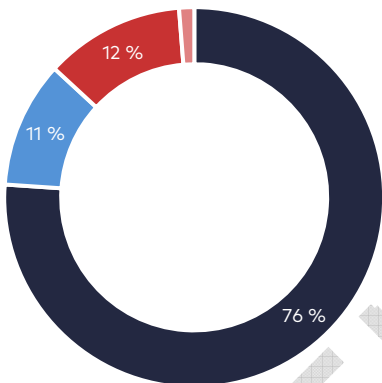
Städtebauliche Analyse

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab. 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung NVK alt



100 m

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	800	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	1	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	4	0 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.000	- 20 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ ELTER STRAÙE

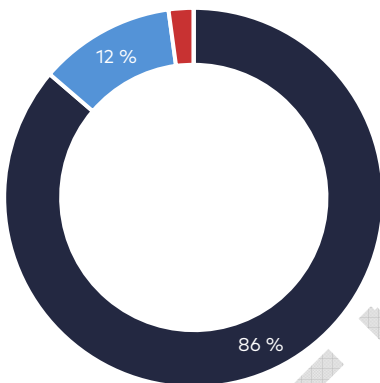
- Lage im Stadtteil Innenstadt (östlich der Innenstadt)
- Standortbereich liegt im ASB, gut integriert in Wohnbebauung
- Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete
- Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Netto) und im mittelfristigen Bedarf
- Insgesamt jedoch schwache Ausstattung, Lebensmitteldiscounter weist einen nicht markadäquaten Marktauftritt auf.
- gute PKW-Erreichbarkeit, ÖPNV-Erreichbarkeit über Haltestelle Südeschstraße
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Elter Straße)
- ➔ Bedingte Erfüllung der Kriterien an einen ZVB.

NVZ HAUENHORST

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	2	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	800	1 %
Zentrenergänzende Funktionen	3	-
Vergleichsdaten		Entwicklung
Anzahl der Betriebe	5	- 60 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.000	- 20 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015.

NVZ HAUENHORST

- Lage im Stadtteil Hauenhorst (Süden von Rheine)
- Lage in einem solitär gelegenen Ortsteil
- Gut integrierter Standort
- Versorgungsfunktion für Stadtteil Hauenhorst
- Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (nah & gut), vergleichsweise schwache Ausstattung, jedoch hohe Bedeutung für die örtliche Versorgung
- gute PKW-Erreichbarkeit
- keine ÖPNV-Erreichbarkeit
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Brochtruper Straße)
- ➔ Bedingte Erfüllung der Kriterien an einen ZVB.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für die Daseinsvorsorge der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Rheine im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine

Die Stadt Rheine weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 40.000 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 7.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²¹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf liegt somit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel etwas über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²². Im Bereich Drogerie liegt das quantitative Ausstattungsniveau auch leicht über dem Bundesdurchschnitt, welches bei rd. 0,08 m² je Einwohner²³ liegt. Eine Verkaufsflächenausstattung über dem Bundesdurchschnitt ist dabei typisch für Mittelzentren im eher ländlich geprägten Umfeld, da sich in diesen regelmäßig Verbrauchermärkte und Drogeriewaren konzentrieren. Die Zentralitäten von rd. 93 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 103 % im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass Rheine im Saldo einen leichten Kaufkraftabfluss im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hat sowie einen leichten Kaufkraftzufluss in der Warengruppe der Drogeriewaren.

Die Wettbewerbssituation Rheines wird maßgeblich durch die Nähe zu den umliegenden Mittelzentren sowie zum Oberzentrum Münster geprägt. Insbesondere die benachbarten Mittelzentren verfügen über umfangreiche Einzelhandelsangebote im Bereich des periodischen und aperiodischen Bedarfs und stellen damit eine relevante Kaufkraftabflussrichtung für die Bevölkerung Rheines dar. In der Gesamtschau befindet sich das Nahversorgungsangebot Rheines somit in einem intensiven Wettbewerbsumfeld.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 29 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 35.800 m²) vorhanden; darunter fallen ein Verbrauchermarkt (Combi), 13 Lebensmittelsupermärkte und 15 Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch 4 Getränkemarkte sowie 90 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (u a. Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk). Bezogen auf die Qualität der Lebensmittelmärkte ist teilweise ein gewisser Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Ausstattung, des Marktauftritts und der Größe der Bestandsbetriebe erkennbar.

²¹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren*		
Einwohner (Hauptwohnsitz)	80.700					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	40.000			7.300		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,50			0,09		
Sortimentspezifische Zentralität	93 %			103 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	65% ZVB	31% siL	5% niL	84% ZVB	14% siL	1% niL
Betriebstypenmix	13x	Lebensmittelsupermarkt		1x	dm	
	15x	Lebensmitteldiscounter		3x	Rossmann	
	1x	Verbrauchermarkt		1x	Müller	
	4x	Getränkemarkt		6x	sonstige Drogeriewaren-geschäfte	
	3x	Ethnische Lebensmittelmärkte		12x	Apotheken	
	1x	Biomarkt				
	90x	sonstige Lebensmittelgeschäfte				

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Einwohner: Stadt Rheine, IT.NRW. ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012; Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; * inkl. Parfümerie/Kosmetik.

Die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,26 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter liegt geringfügig über Bundesdurchschnitt, während die für Lebensmitteldiscounter mit 0,19 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (s. Abbildung 44)²⁴. Insgesamt ist der Betriebstypenmix somit als leicht discountlastig einzustufen.

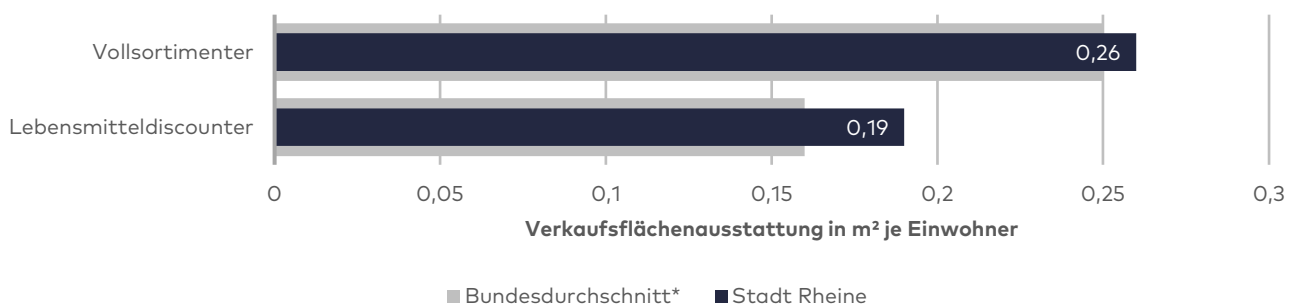


Abbildung 44: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Rheine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2025, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten durch fünf Drogeriefachmärkte, davon vier im ZVB Innenstadt Rheine, sichergestellt. Das Drogeriemarktangebot konzentriert sich auf die Betreiber Rossmann, dm und Müller. 12 Apotheken und sechs weitere Drogeriewarengeschäfte ergänzen zudem die Angebotsstrukturen.

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

Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁵. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 45). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Die nachfolgende Abbildung 45 stellt die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Rheine dar. Eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ist in großen Teilen der Kernstadt sowie in mehreren Ortsteilen, wie Mesum und Hauenhorst, weitgehend gegeben. Nicht fußläufig versorgte Bereiche liegen insbesondere in den südlichen Teilen von **Eschendorf** (rd. 2.400 EW), den südlich gelegenen Bereichen von **Gellendorf** (rd. 1.100 EW), im südlichen Bereich des Ortsteils **Elte** (rd. 1.500 EW) sowie in nordöstlichen Teilen von **Altenrheine** (rd. 1.700 EW). In diesen Bereichen ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes nicht oder nur eingeschränkt gewährleistet, sodass die Nahversorgung teilweise nicht mehr vollständig fußläufig erfolgen kann und die Bewohner ergänzend auf motorisierte Mobilität oder alternative Versorgungsstandorte angewiesen sind.

²⁵ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

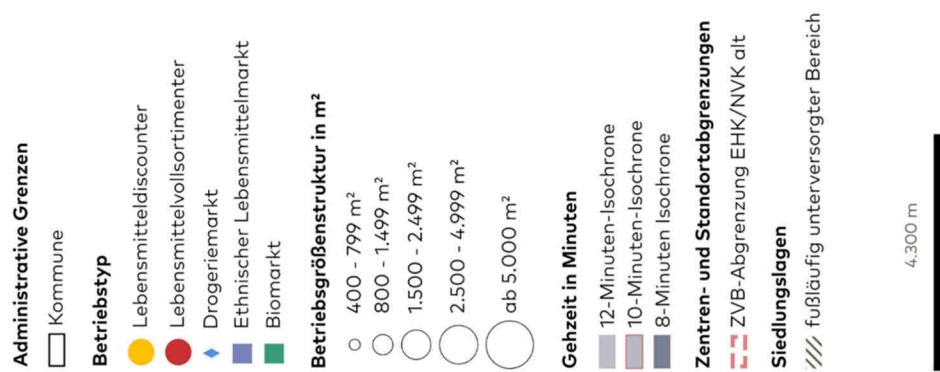
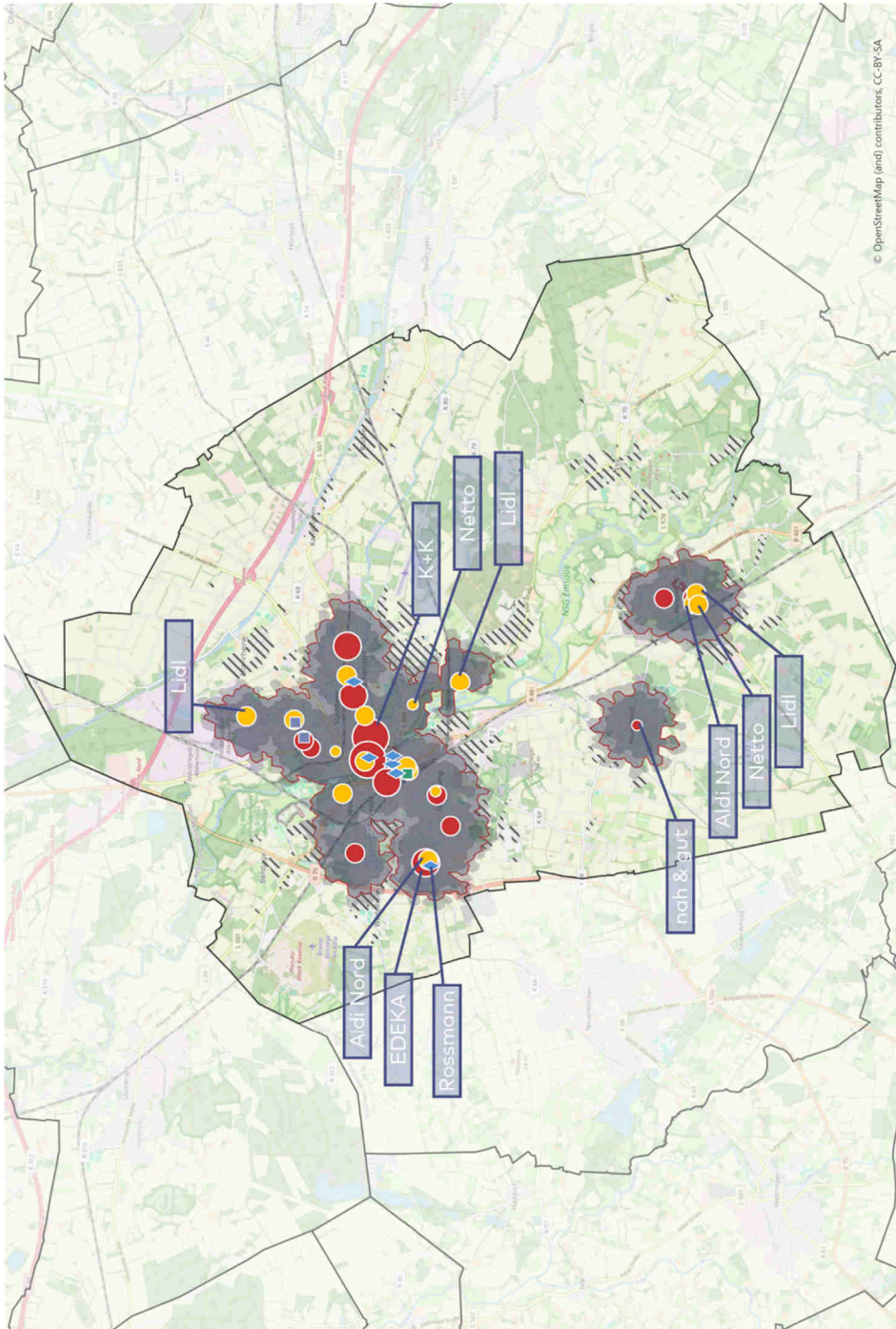


Abbildung 45: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten. Darüber hinaus wird ein sachgerechtes Entwicklungsszenario für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung abgeleitet.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN

Als Ziel wird eine möglichst ausgewogene Entwicklung angestrebt, die den Entwicklungszielen der Stadt entspricht. Dafür sollen je nach Teilraum unterschiedliche Zielsetzungen definiert und klare Prioritäten festgelegt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionaler urbaner Raum:** Ziel ist die Stärkung und Sicherung des ZVB Innenstadt – insbesondere durch einen attraktiven Branchen- und Betriebstypenmix – sowie des Stadtteilzentrums Mesum, der beiden Grundversorgungszentren und der Nahversorgungszentren. Dies soll durch die Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie durch die Etablierung leistungsfähiger Strukturen im Sinne ihres jeweiligen Versorgungsauftrags erfolgen.

Damit soll die Rolle Rheines als Mittelzentrum weiter ausgebaut werden, indem vielfältige Angebote und Nutzungen über den Einzelhandel hinaus gebündelt werden. Dadurch können zusätzliche Frequenzbringer entstehen, die Multifunktionalität gestärkt und die zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig belebt werden. Gleichzeitig gilt es, negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu vermeiden.

Die Innenstadt Rheines ist dabei insbesondere als multifunktionaler urbaner Raum zu sichern und weiterzuentwickeln. Ihre Zukunftsfähigkeit ergibt sich nicht allein aus der Stabilisierung des Einzelhandels, sondern aus dem **Zusammenspiel von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Freizeit, sozialen und öffentlichen Nutzungen sowie einer hohen Aufenthaltsqualität**. Der Einzelhandel bleibt dabei ein zentraler Profil- und Frequenzbaustein, kann die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt künftig jedoch nicht mehr allein tragen. Ziel der Stadt Rheine ist es daher, die Innenstadt als lebendigen Versorgungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsort mit vielfältigen Nutzungen weiterzuentwickeln, die über den klassischen Einkauf hinausreichen und zur Belebung über den Tagesverlauf hinweg beitragen. Die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist deshalb nicht nur unter versorgungsstrukturellen, sondern zugleich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten zu

betrachten. Die Stärkung der Multifunktionalität ist als eigenständiges Leitziel der Innenstadtentwicklung zu verstehen und bei den nachfolgenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsansätzen entsprechend zu berücksichtigen.

- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung, Stärkung und Entwicklung sinnvoller Nahversorgungsstandorte. Gewährleistung einer ortsteilspezifischen Nahversorgung. Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen (bis 2030). Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam²⁶ soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in einem zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem

²⁶ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Einzelhandel in Rheine werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt. Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2030**²⁷ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale in der Stadt Rheine werden Prognosedaten des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) aus dem Jahr 2025 verwendet (s. Abbildung 46). Diese geht von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung von rd. 1,64 % bis 2030 aus.

Durch das Bevölkerungswachstum ist somit mit positiven Nachfrageeffekten zu rechnen, gleichzeitig ist zudem von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung auszugehen, was ebenfalls nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

²⁷ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und der aktuellen Unwägbarkeiten durch die wirtschaftliche Situation als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

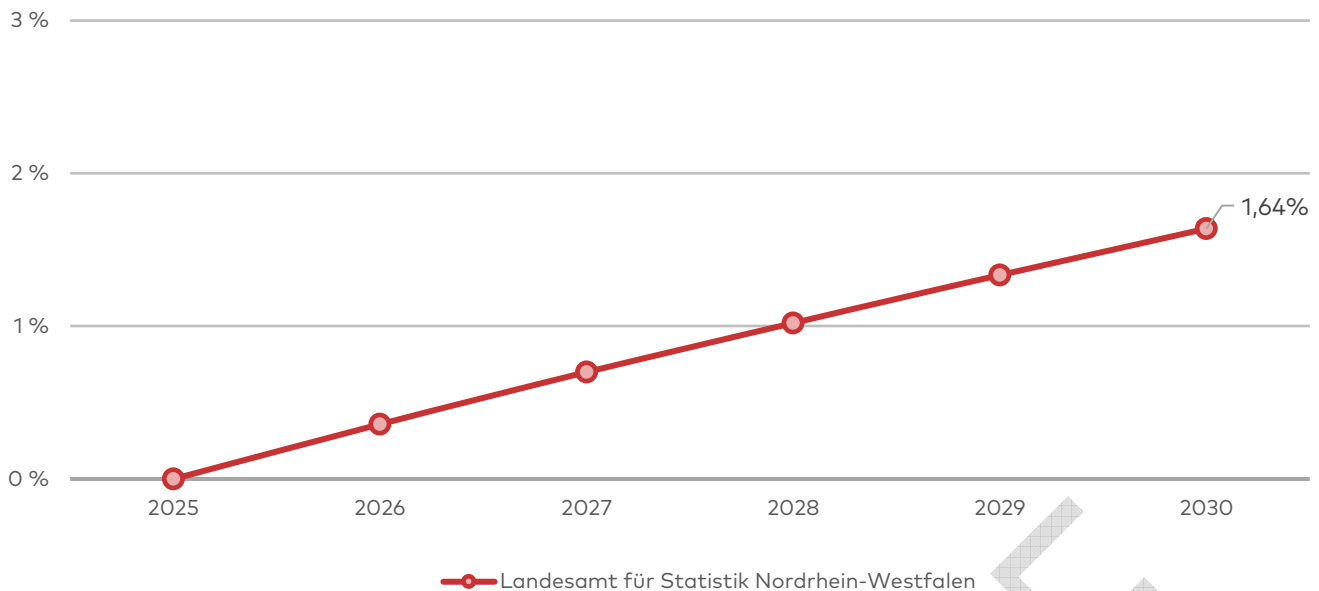


Abbildung 46: Einwohnerprognose für die Stadt Rheine

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: IT.NRW (2025).

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (s. Abbildung 47). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Covid-19-Pandemie bedingter Rückgang von rd. 7 % (Lockdown, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Covid-19-Pandemie-Niveaus von 2019. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass im Jahr 2022 aufgrund der hohen Inflationsraten lediglich nominal ein größeres Kaufkraftwachstum zu verzeichnen war, real ergaben sich Kaufkraftverluste. Im Jahr 2023 zeichnen sich erst ab der zweiten Jahreshälfte wieder geringfügige reale Kaufkraftzuwächse ab.

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Covid-19-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln.

Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), die Inflation, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Net-

toumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

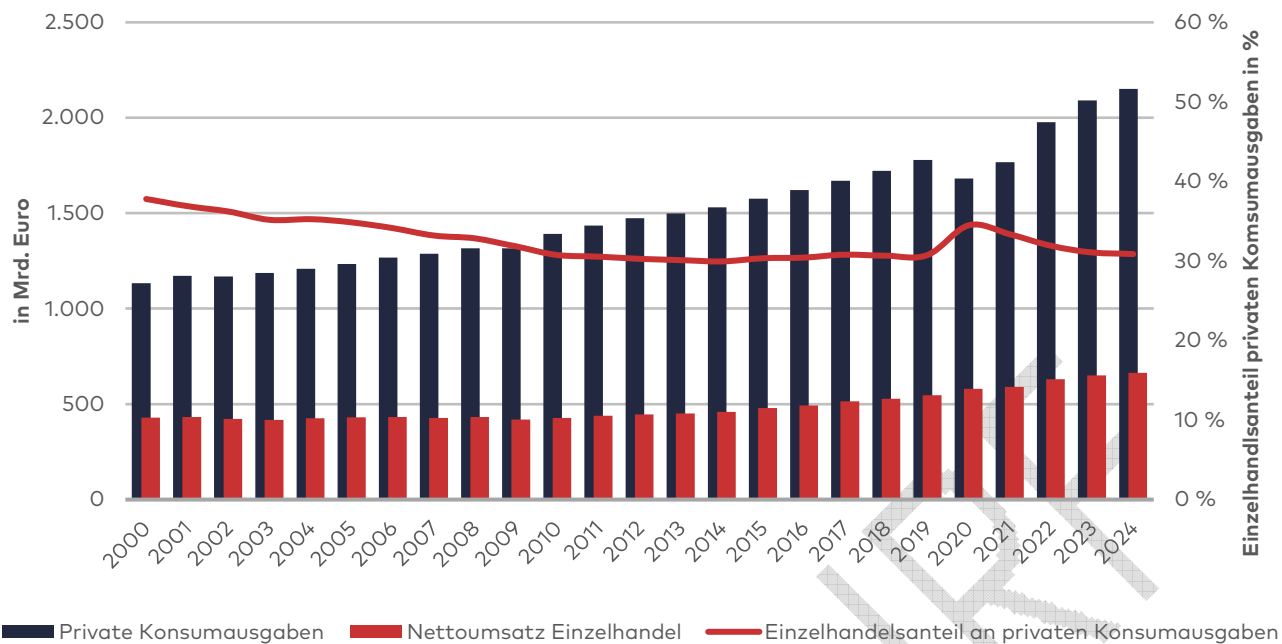


Abbildung 47: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie und Effekten des Ukraine-Krieges wie Preissteigerungen, zeitweise sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende bis leicht ansteigende reale Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils – und trotz leicht dämpfender Effekte durch steigende Verbraucherpreise – weiter leicht ansteigen dürfte, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft auszugehen. Dies ist vor allem auf den weiterhin zunehmenden Online-Anteil sowie eine allgemein zurückhaltendere Konsumneigung zurückzuführen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb

des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Covid-19-Pandemie zurückzuführen sind. Seit dem Jahr 2022 steigen die Umsätze und die Flächenproduktivität leicht positiv an (s. Abbildung 48).

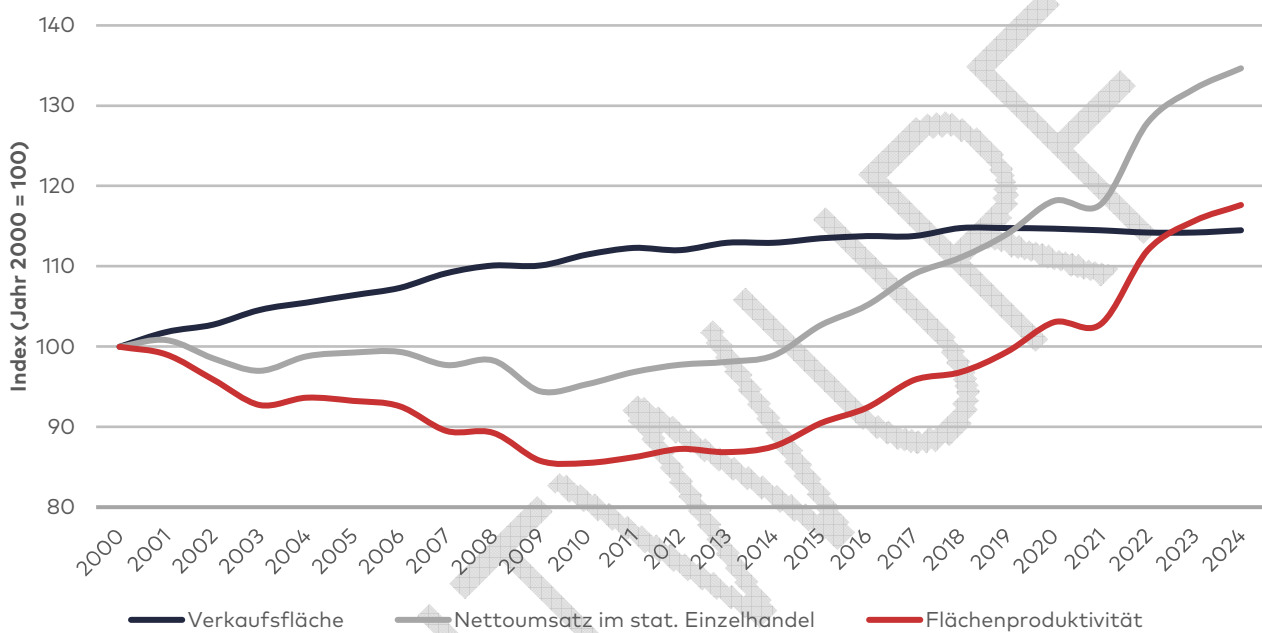


Abbildung 48: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

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

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz mit 14,7 % (rd. 86,7 Mio. Euro) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann seitdem wieder ein Wachstum des Online-Segments beobachtet werden. Der Umsatzanteil des Jahres 2021 wird allerdings momentan nicht mehr erreicht (s. Abbildung 49).

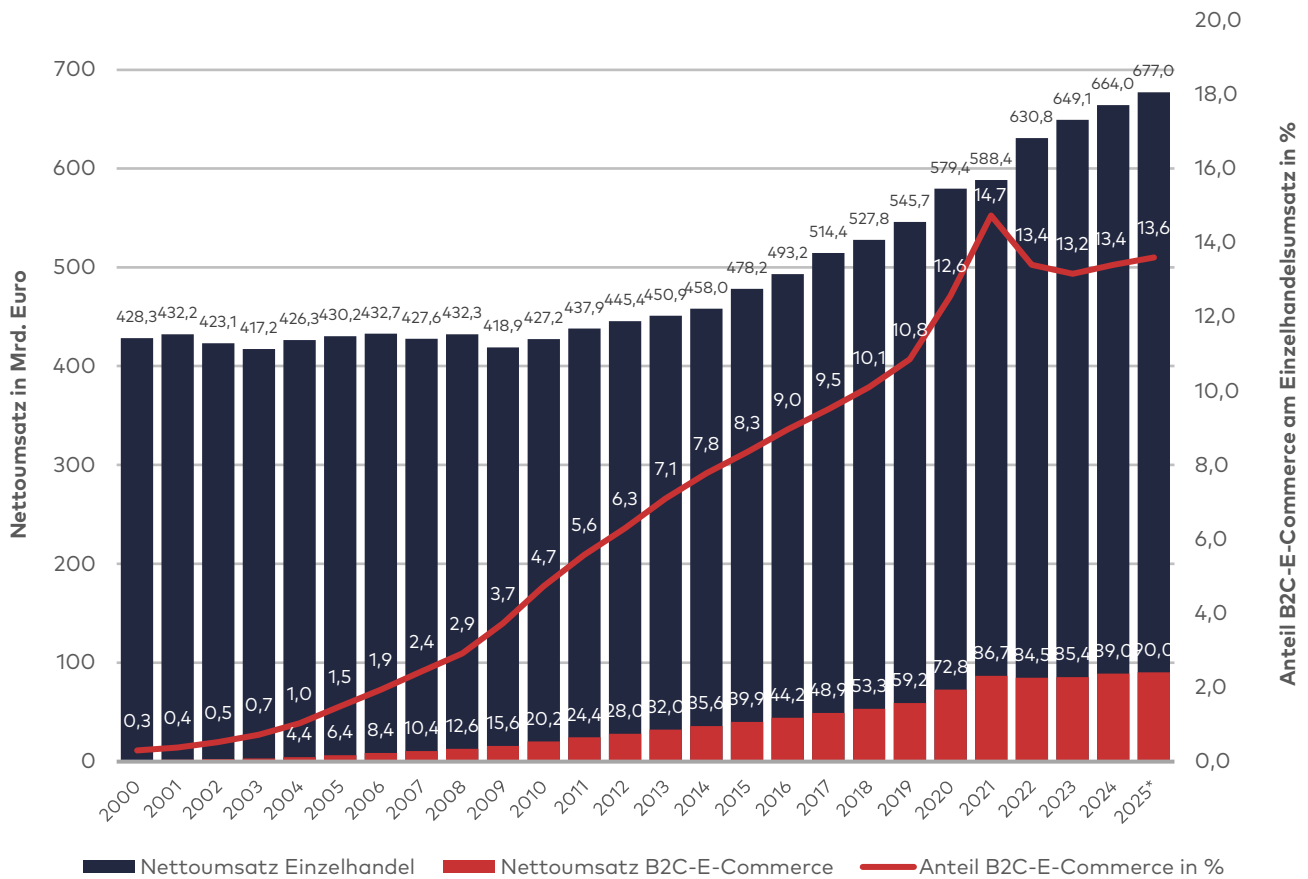


Abbildung 49: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2030 (s. Abbildung 50) von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 40 bis 48 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierten, sortimentspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.

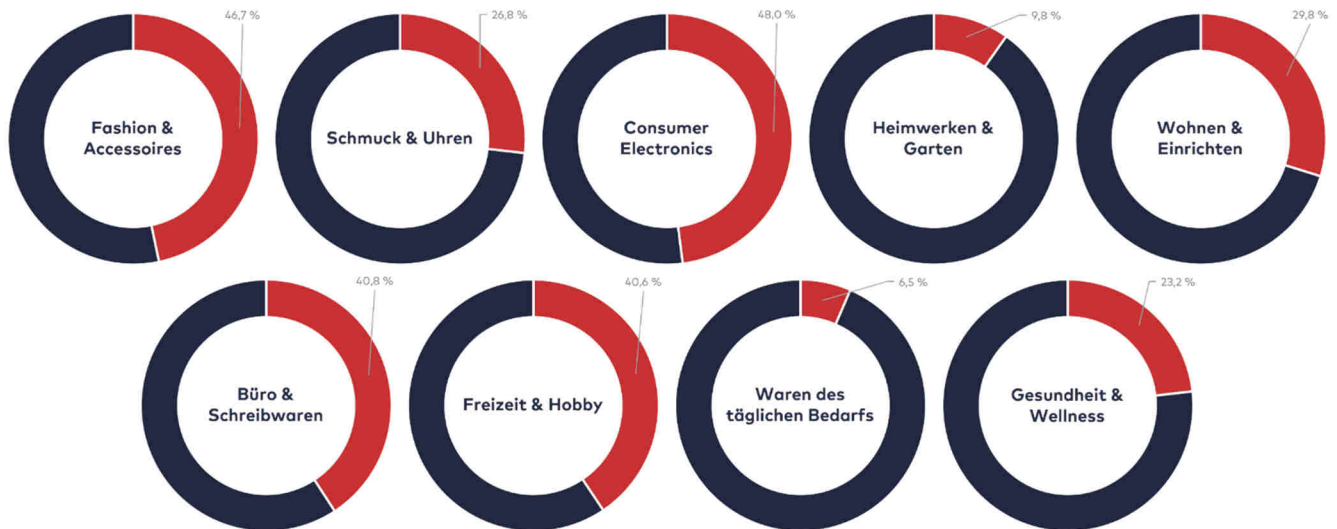


Abbildung 50: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten

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

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Ob sich dieser Trend auch langfristig abzeichnet, bleibt abzuwarten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2030 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Rheine beträgt rd. 90 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Im Saldo sind somit in Rheine trotz der Funktion als Mittelzentrum Kaufkraftabflüsse festzustellen. Diese sind insbesondere auf die steigende Bedeutung des Online-Handels

sowie die Konkurrenz umliegender Kommunen zurückzuführen; deutlich wird dies auch im Rahmen der Ergebnisse der Bürgerbefragung (vgl. Abbildung 22). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven in Form von Spielräumen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (s. Abbildung 51).

Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von mindestens 70 bis 120 % angenommen. Diese begründet sich durch die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, die Spanne ist dabei auf die unterschiedliche Online-Affinität der Sortimente zurückzuführen.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (s. Abbildung 51) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

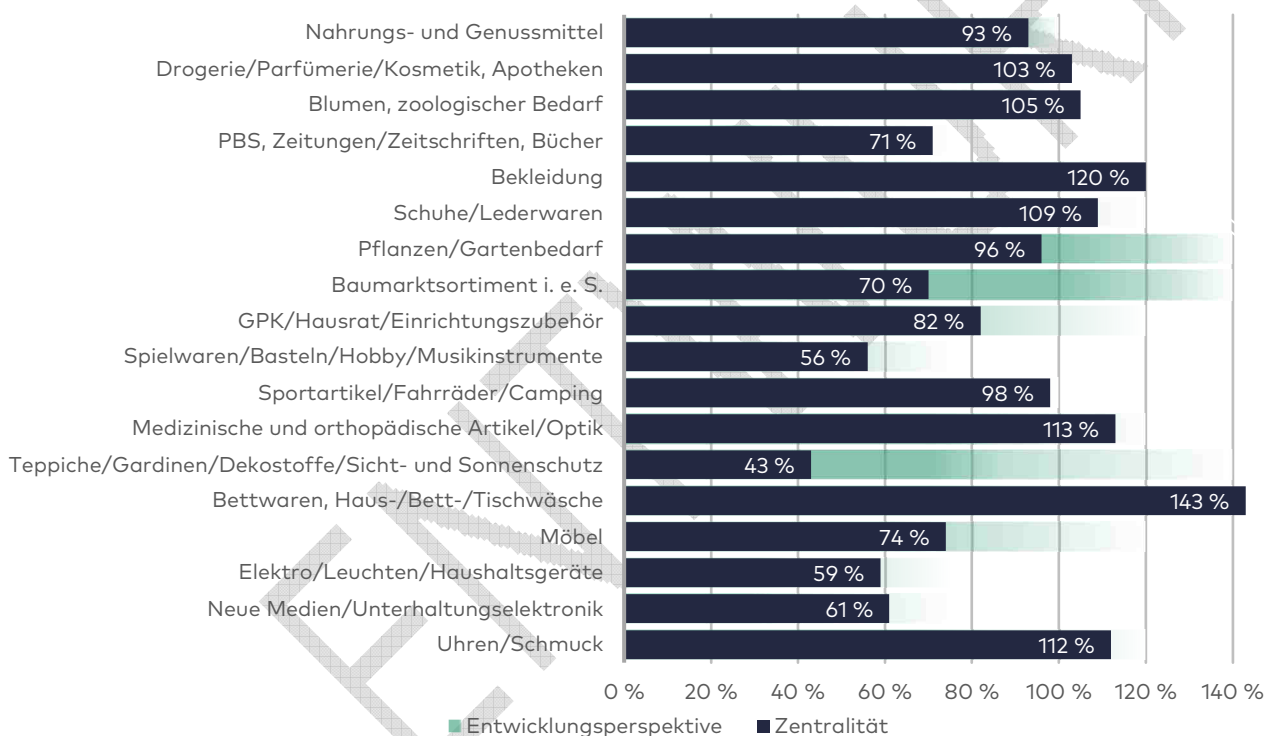


Abbildung 51: Warenspezifische Entwicklungsperspektive

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

Für die Stadt Rheine ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarkt i.e.S., GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Rheine

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die

Stadt bis 2030 absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 7 in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Tabelle 7: Handlungsbedarfe für die Stadt Rheine bis 2030

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ ■	Höherer Handlungsdruck hinsichtlich der qualitativen Ausstattung; Potenzial für weiteren Lebensmittelmarkt gegeben, Sicherung und Weiterentwicklung (inkl. Standortsicherung und Modernisierung) von Bestandsmärkten zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung; Sicherung der räumlichen Nahversorgungssituation vor allem in den Ortsteilen, Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte in den Zentren als bedeutende Frequenzbringer
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■ ■ □	Potenzial ausreichend für einen weiteren Drogeriefachmarkt, Fokus Sicherung und (Weiter-)entwicklung (inkl. Standortsicherung/Modernisierung) von Drogeriemärkte in den Zentren als bedeutende Magnetbetriebe
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Sicherung bzw. Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion im Sortiment Blumen/zoologischer Bedarf; verträgliche Sicherung der ergänzenden Angebote im Kontext der Randsortimente der weiteren Angebote; weitere Entwicklungen im Bereich Papier/Büro/Schreibwaren sowie Bücher wünschenswert, jedoch aufgrund der hohen Online-Affinität (insb. Bücher) und des bestehenden Angebots im ZVB wenig realistisch
Fashion & Accessoires	■ □ □	Gute Ausstattung für ein Mittelzentrum, insbesondere im ZVB; Sicherung und Stärkung der bestehenden guten Angebotssituation
Heimwerk & Garten	■ ■ ■	Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Pflanzenartikel; Potenzial für einen größeren Fachmarkt (insb. Baumarkt) gegeben
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Rechnerisches Potenzial für Fachgeschäfte oder einen Fachmarkt (insb. Spielwaren), aufgrund der hohen Online-Affinität der jeweiligen Warengruppen bestehen jedoch nur bedingt Realisierungschancen
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes, mögliche Ergänzung um weitere Fachgeschäfte insb. hinsichtlich des demographischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■ ■ ■	Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes, mögliche Ergänzung um einen weiteren Fachmarkt insb. im Sortiment Möbel sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Sicherung und Stärkung des Angebotes, eingeschränktes Expansionsgeschehen zu erwarten aufgrund hoher Online-Konkurrenz
Uhren & Schmuck	■ □ □	Arrondierungsspielraum; Sicherung und Stärkung der bestehenden Fachgeschäfte, mögliche Ergänzung um Fachgeschäft

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

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt Rheine bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen nur durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, wirtschaftliche Situation) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswerte verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots der gesamten Stadt beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6

Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheine

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

6.1 ZENTRENKONZEPT

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

6.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innenstädte und Ortszentren sowie Neben- bzw. Stadtteilzentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereich (ZVB) städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁸

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Absatz 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁹

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Absatz 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbeurteilung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁰

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 52). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gebiet der Stadt bilden die zentralen Versorgungsbereiche das Standortsystem.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion. Die für Rheine relevanten Zentrentypen sowie die jeweiligen Merkmale sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

²⁸ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

Tabelle 8: Zentrentypen in Rheine

Zentrentypen (ZVB)	Merkmale
ZVB Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ▪ breit gefächertes und umfangreiches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen
ZVB Stadtteilzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ untergeordnet gegenüber dem ZVB Innenstadt mit geringerem Verkaufsflächenbesatz (mehr als 5.000 m²) ▪ Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ umfassendere Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich ▪ breit gefächerte einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen
ZVB Grundversorgungs-zentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringere Bedeutung und ein kleiner Einzugsbereich von bis zu rund 10.000 Einwohnern ▪ Angebotsart und -umfang (mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche) sind geringer ▪ Breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (i. d. R. mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und –discounter vorhanden) ▪ Ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich sowie zentrenergänzende Funktionen vorhanden
ZVB Nahversorgungs-zentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel (rd. 1.000 – 3.000 m² Verkaufsfläche) ▪ Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern ▪ lokale Versorgungszentren (dienen überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung) ▪ i. d. R. ein bis zwei Lebensmittelmärkte (Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich), vereinzelt Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich und bestenfalls einzelne zentrenergänzende Funktionen

Quelle: Stadt + Handel 2026

In der Abbildung 52 wird aufgezeigt, wie modellhaft die Zentren- und Standort-systeme aufgebaut und einzuordnen sind.

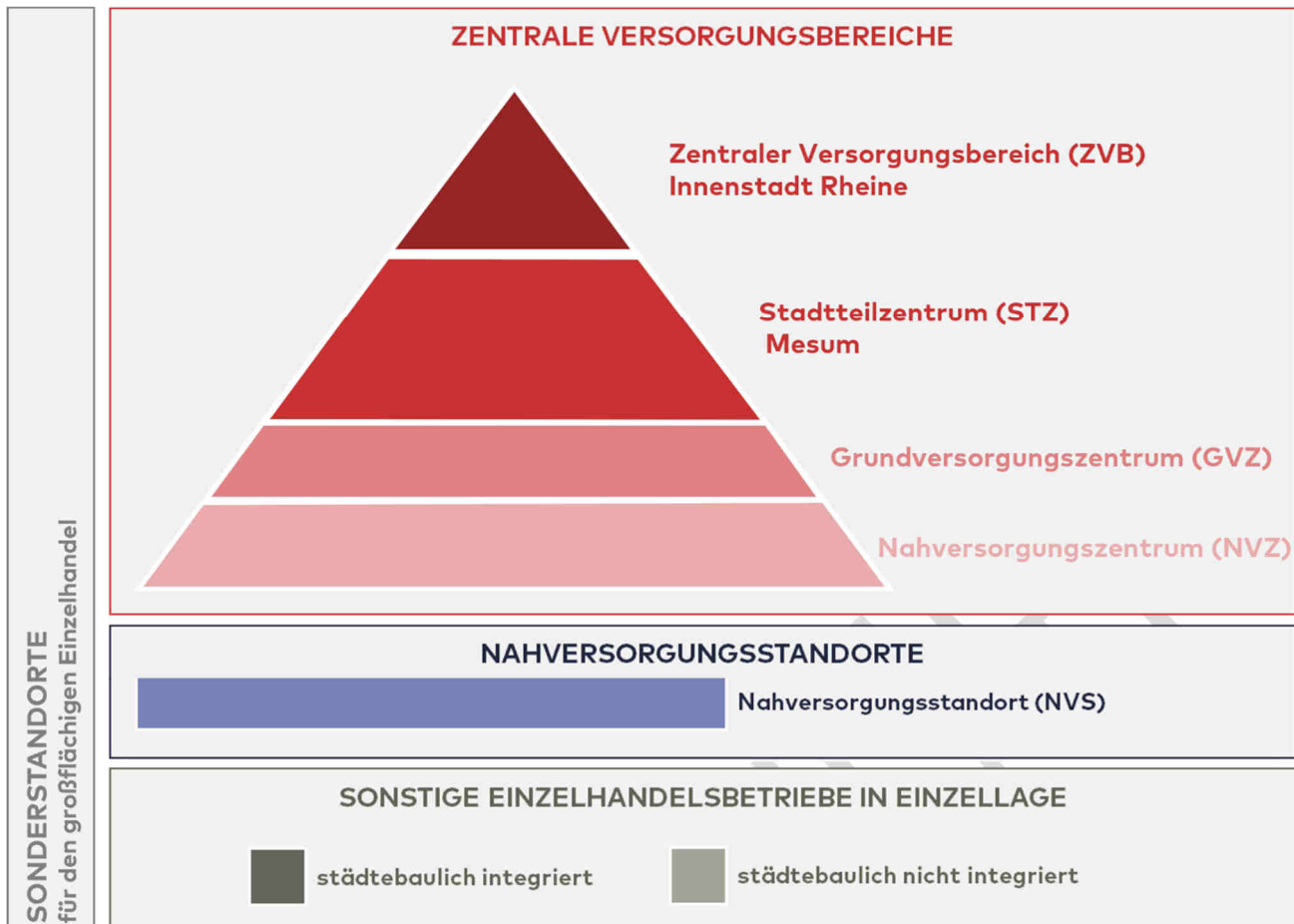


Abbildung 52: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³¹

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³²

³¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³² Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind oder sie diese Funktion nicht (mehr) erfüllen, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³³

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

Abbildung 53 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³³ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

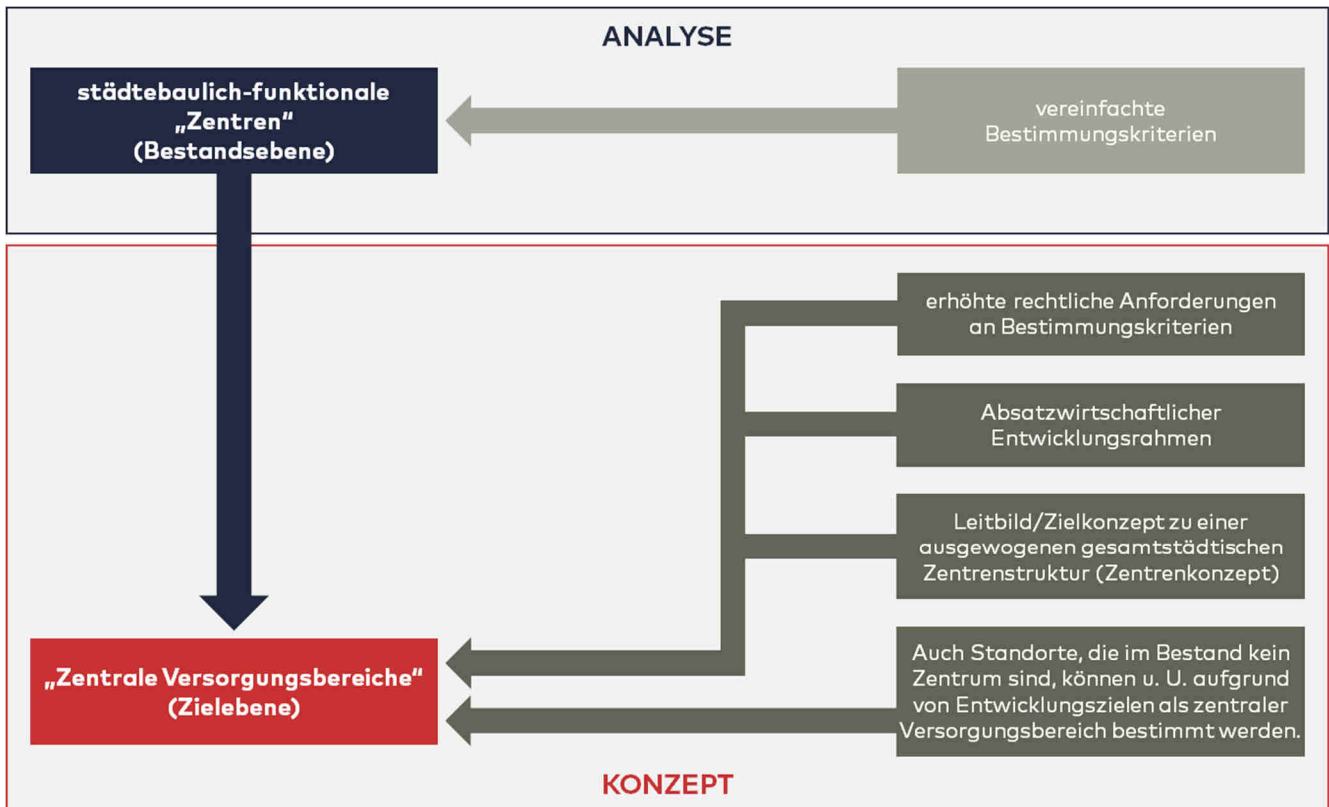


Abbildung 53: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt.

Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

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

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁴

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsgebiete stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.³⁵

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.3 ZENTRENSTRUKTUR DER STADT RHEINE

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine aus dem Jahr 2012 sowie dem Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2015 werden neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt weitere zentrale Versorgungsgebiete definiert. Insgesamt handelt es sich dabei um das Stadtteilzentrum Mesum, zwei Grundversorgungszentren sowie sieben Nahversorgungszentren.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.5) und der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsgebiete, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Rheine das Zentrum ZVB Innenstadt aus dem Jahr 2012, nach Feinjustierung der Abgrenzung, fortgeschrieben. Das gleiche gilt für die Zentren STZ Mesum und das GVZ Dorenkamp-Mitte. Das Zentrum NVZ Felsenstraße wird aufgrund der Ausstattung sowie der Versorgungsfunktion als GVZ Felsenstraße ausgewiesen, das

³⁴ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsgebiete im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsgebietes einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsgebiet durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁵ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Zentrum Eschendorf wird aufgrund der Ausstattungswerte hingegen vom GVZ zum NVZ herabgestuft.

Vier der im EHK 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden nicht mehr als solche ausgewiesen, da sie nicht mehr hinreichend die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung als solche ist aufgrund mangelnder Flächenpotenziale nicht möglich (NVZ Hauenhorst, NVZ Berbmomstiege/Königseschstraße, NVZ Elter Straße und NVZ Hauenhorst). Auch das NVZ Basilika erfüllt aktuell nur bedingt die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. So ist die Versorgungsfunktion des Standortbereichs aufgrund der aktuellen Ausstattung und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsfähigen Lebensmittelmärkten überwiegend auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt. Zwar schmiegt an den Standortbereich eine größere Potenzialfläche in Form des ehemaligen Toom-Baumarkt-Geländes an, für diese Fläche besteht jedoch die städtebauliche Entwicklungszielstellung einer Wohnbauentwicklung, die den Standortbereich hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion kaum stärken würde.

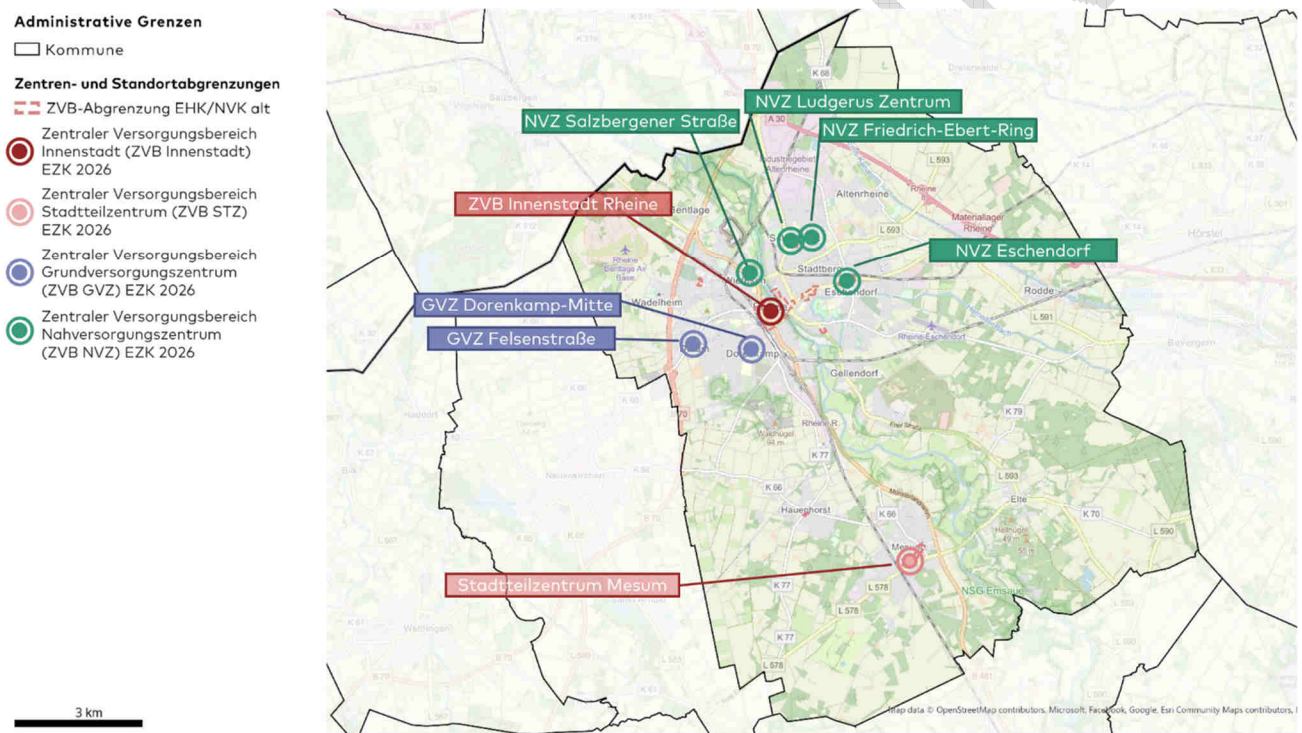


Abbildung 54: Zentrenstruktur Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine 2026

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

6.3.1 ZVB Innenstadt Rheine

Der ZVB Innenstadt Rheine ist hinsichtlich der Betriebsanzahl der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung und urbanes Leben auf, wenngleich diese nicht in allen Lagebereichen gleichermaßen ausgeprägt sind. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Innenstadt Rheine umfasst die Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität der Innenstadt wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen wird die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.2) begründete und geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

- Im nördlichen Bereich (EEC) sowie an der Ems wird die Abgrenzung geringfügig angepasst.
- Entlang der Ems (Mühlenstraße) werden die zentrenergänzenden Funktionen mit integriert.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 55 für den ZVB Innenstadt Rheine dargestellt.

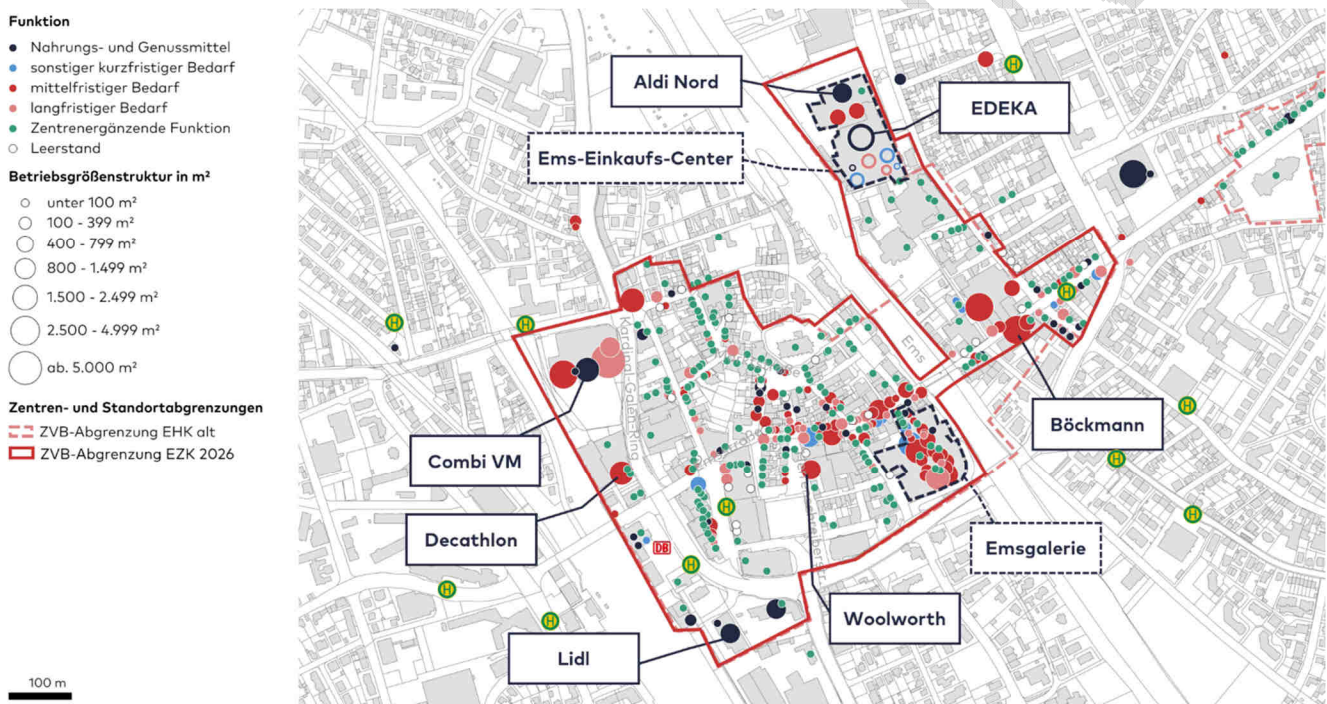


Abbildung 55: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Rheine

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsempfehlungen ZVB Innenstadt Rheine

- Der ZVB Innenstadt Rheine: zentraler Versorgungsstandort der Stadt mit mittelzentraler Versorgungsfunktion in sämtlichen Bedarfsstufen
- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des ZVB Innenstadt (z.B. Sicherung und Stärkung der Aufenthaltsqualität), Stärkung der Multifunktionalität des ZVB Innenstadt durch frequenzerzeugende Angebote abseits des Einzelhandels

- Weitere Profilierung der unterschiedlichen Quartiere der Innenstadt entsprechend der Empfehlungen des Zentrenkonzeptes 2021
- Qualitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften (Orientierung an absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen)
- Emsgalerie: Fokus auf zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; Entwicklung im Einklang mit den weiteren Bereichen des ZVB Innenstadt.
- EEC und Combi Standort: Fokus Nahversorgung und nicht zentrenrelevante Sortimente
- ZVB Innenstadt als prioritärer Ansiedlungsraum für zentrenergänzende Funktionen

Leerstandsituation

Die Innenstadt Rheines wies zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 24 Leerstände auf, die sich über den gesamten ZVB Innenstadt verteilen. Die Leerstandsquote beträgt somit rd. 13 % und ist gegenüber dem bundesweiten Durchschnittswert für Innenstädte (lt. EHI im Jahr 2024 rd. 10 %) leicht erhöht.

Zur Verringerung und Verhinderung von Leerstand besteht in Rheine bereits ein Leerstandsmanagement, welches an das Innenstadtmanagement gekoppelt ist. In dem Zusammenhang wurde auch ein Quartiersarchitekten eingestellt, der Eigentümer bei der Umnutzung ihrer Leerstände im Innenstadtbereich berät. Die Beratung ist, gefördert durch die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, kostenlos.

Zur dauerhaften Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsgebietes wird empfohlen, das bestehende Leerstandsmanagement zu verstetigen. Ziel ist es, Eigentümerkontakte systematisch zu pflegen, Nachnutzungskonzepte kontinuierlich zu entwickeln (auch jenseits des Einzelhandels, sofern es der Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt dienlich ist) und so frühzeitig Funktionsverluste im Geschäftslagengefüge zu vermeiden. Die Verstetigung des Leerstandsmanagements trägt damit wesentlich zur Stabilisierung der Nutzungsvielfalt sowie zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Resilienz der Rheiner Innenstadt bei.

Innere Organisation

Der ZVB Innenstadt Rheine ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in drei Lagekategorien differenziert werden (s. Abbildung 56). Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche sowie den im Jahr 2021 abgestimmten Quartieren und Entwicklungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes, welches durch einen breiten Bürgerbeteiligungsprozess begleitet wurde.

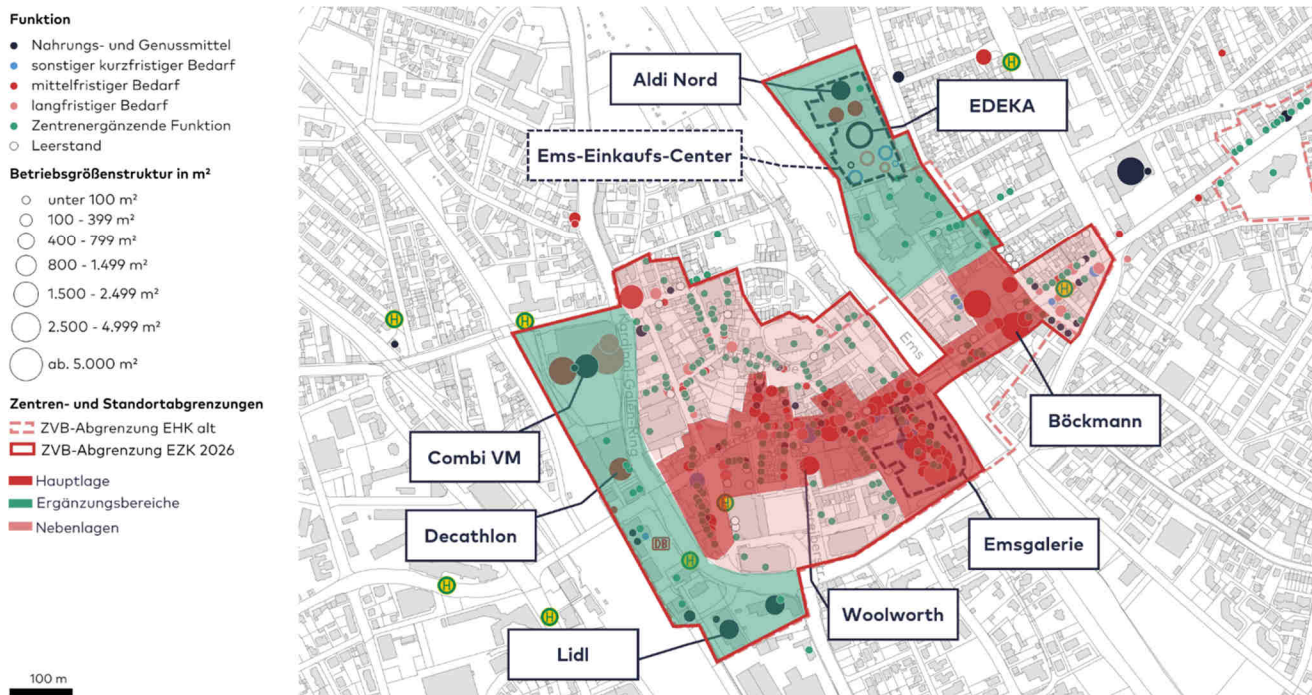


Abbildung 56: Innere Organisation des ZVB Innenstadt Rheine

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Die Emsstraße und die Emsgalerie bilden die **Hauptlage** in Rheine und fungieren als zentrales Versorgungs- und Einzelhandelszentrum der Innenstadt. Der Bereich zeichnet sich durch einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aus, der sich unter anderem in einer hohen Handelsdichte sowie einer kompakten und dichten Bebauung widerspiegelt. Die zentrale Fußgängerachse der Innenstadt fungiert dabei als wesentliches Bindeglied, schafft attraktive Aufenthaltsqualitäten und gewährleistet eine gute Einkaufsqualität. Die Einzelhandelsnutzungen sind konzentriert gebündelt, entfalten eine starke Magnetwirkung und weisen zugleich einen hohen Filialisierungsgrad auf. Darüber hinaus ist die Lage durch zahlreiche weitere frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen geprägt, die einen attraktiven Nutzungsmix gewährleisten. Insgesamt übernimmt der Bereich insbesondere im Umfeld der Emsgalerie die Funktion eines bedeutenden Agglomerationspunktes und unterstreicht damit die zentrale Bedeutung der Hauptlage für die Innenstadt.

Lagespezifische Empfehlungen: Hauptlage

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für sämtliche Sortimente im ZVB Innenstadt (Haupteinkaufslage) mit Fokus auf zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Erhalt, Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Mit den weiteren Bereichen der Hauptlage abgestimmte Weiterentwicklung der Emsgalerie als Einkaufscenter mit einem breiten Einzelhandelsangebot
- Profilierung der Hauptlage durch zielgruppenspezifische Angebote zur attraktiven Fußgängerzone
- Schwerpunkt: Qualitative, filialisierte und inhabergeführte Angebote

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch weitere städtebauliche Aufwertung der Innenstadt (Orientierung an Zentrenkonzept 2021)
- Positivraum für arrondierende Nutzungen und Angebote
- sofern möglich: Aktivierung von Leerständen, sofern nicht möglich Nachnutzung abseits des Einzelhandels (Unterstützung durch Innenstadtmanagement EWG Rheine)
- **Zielperspektive: Schwerpunktraum für zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Aufenthalt, Stärkung Bestand, Leerstandsmanagement**

Die **Nebenlage** in Rheine umfasst insbesondere den Bereich rund um den Marktplatz, Auf dem Thie sowie die Poststraße. Sie ergänzt funktional die Hauptlage als zentrale Einzelhandelslage der Innenstadt. Das Gebiet ist vorwiegend durch Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen geprägt, die das Angebotsspektrum der Hauptlage sinnvoll erweitern, jedoch keine ausgeprägte Magnetwirkung entfalten. Im Vergleich zu der stark frequentierten Hauptlage weist die Nebenlage eine geringere Handeldichte sowie einen niedrigeren Filialisierungsgrad auf, wodurch kleinteiligere und inhabergeführte Strukturen stärker vertreten sind. Zudem nimmt die Passantenfrequenz in diesen Straßenzügen spürbar ab, sodass der Bereich insgesamt als auslaufende Auflage zu charakterisieren ist, die vor allem eine ergänzende Versorgungsfunktion innerhalb der Innenstadt übernimmt.

Lagespezifische Empfehlungen: Nebenlage

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsfunktion sowie der kleinteiligen Einzelhandelsangeboten
- Erhalt und Ergänzung von zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere das gastronomische Angebot am Marktplatz (Orientierung am Zentrenkonzept 2021)
- Stärkung bestehender und Etablierung neuer touristischer und kultureller Potenziale; Zugänge zur Ems stärken und die Ems erlebbar machen
- Herstellung eines Nutzungsmix von Einzelhandel und weiteren Nutzungen
- sofern möglich: Aktivierung von Leerständen, sofern nicht möglich Nachnutzung abseits des Einzelhandels (Unterstützung durch Innenstadtmanagement EWG Rheine)
- Staelscher Hof mit Gastronomie, Wohnen und Handel als Verweilort etablieren
- **Zielperspektive: Lagebereich im Schwerpunkt auf zentrenergänzende Funktionen, gastronomische Angebote, Stärkung der bestehenden Einzelhandelsbestände; kulturelle und touristische Potenziale.**

Die **Ergänzungsbereiche** der Innenstadt von Rheine umfassen insbesondere das Umfeld des Ems-Einkaufs-Center (EEC) sowie den Kardinal-Galen-Ring und übernehmen eine bedeutende ergänzende Versorgungsfunktion neben der zentralen Hauptlage. In diesen Bereichen besteht eine hohe Dichte an Einzelhandelsbetrieben, insbesondere im Segment der Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Insgesamt ist der Ergänzungsbereich durch Betriebe mit großen Verkaufsflächen sowie einer deutlichen Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr geprägt. Charakteristisch sind

dabei frequenzstarke Fachmarktstrukturen, zu denen unter anderem der Combi Verbrauchermarkt, Lidl sowie das EEC zählen, die eine bedeutende Anziehungskraft auf das Umland entfalten. Insgesamt tragen die Ergänzungsbereiche maßgeblich zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei und ihre Weiterentwicklung muss mit den weiteren Bereichen der Innenstadt abgestimmt werden, um ein ausgewogenes und leistungsfähiges Gesamtangebot zu gewährleisten und eine zu starke Konkurrenzsituation zu vermeiden.

Lagespezifische Empfehlungen: Ergänzungsbereich

- Sicherung als ergänzender Lagebereich der Hauptlage mit Schwerpunkt auf Nahversorgung (strukturprägende Anbieter mit 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) und nicht zentrenrelevante Sortimente (insbesondere nördlicher Kardinal-Galen-Ring sowie EEC)
- Ansiedlung von Nutzungen, die die Hauptlage funktional ergänzen
- Weitere Stärkung des Lagebereichs rund um die Stadthalle als Aufenthaltsort und Ergänzungsort (Ableitung von Empfehlungen auf Grundlage des Zentrenkonzepts 2021)
- Weiterentwicklung der Eingangs- und Querungssituation zur Hauptlage, durch beispielsweise eine gestalterische Aufwertung der Zugangsbereiche sowie die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit
- Hauptlagekonforme Weiterentwicklung
- Bestandsbetrieben im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes eine marktadäquate Weiterentwicklung ermöglichen, sofern hierdurch keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenlagen entstehen. Sofern diese zu erwarten sind, sollten Bestandsbetriebe auf die bestehende bzw. genehmigte Verkaufsfläche begrenzt werden.
- **Zielperspektive: Schwerpunkttraum für Nahversorgung und nicht zentrenrelevante Sortimente, Ergänzung zur Hauptlage**

Die definierten Lagekategorien dienen der konzeptionellen Einordnung und funktionalen Bewertung der unterschiedlichen Lagen innerhalb der Innenstadt von Rheine. Ziel ist es, räumliche Schwerpunkte, funktionale Zusammenhänge und gewünschte Entwicklungsrichtungen transparent aufzuzeigen sowie eine abgestimmte und nachhaltige Steuerung städtebaulicher und wirtschaftlicher Prozesse zu unterstützen. Die Lagekategorien dienen damit insbesondere als fachliche Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für Planungs- und Genehmigungsprozesse.

6.3.2 ZVB STZ Mesum

Das Stadtteilzentrum (STZ) in dem Stadtteil Mesum im Süden von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Stadtteil und darüber hinaus ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf und wird deshalb **als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend von den vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, der Nutzungsstrukturen, den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt und entsprechend den politischen Beratungen sowie den Ergebnissen der Diskussionen im Arbeitskreis – fortgeschrieben. Dabei wird eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen:

- Die ZVB-Abgrenzung verlagert sich in den südlichen Bereich der Alten Bahnhofstraße und erweitert sich in Richtung Bahnhof. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass sich die Nutzungsdichte entlang der Alten Bahnhofstraße zunehmend ausdünn und bereits im Status quo nur ein eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den nördlichen und südlichen Bereichen der Zentrenabgrenzung des EHK 2012 besteht.
- Die beiden Flächen an der Rolinerstraße/Dechant-Römer-Straße sowie die Fläche zwischen Bahnhof und Industriestraße werden in die Abgrenzung neu aufgenommen. Für beide Flächen besteht die städtebauliche Entwicklungszielstellung Einzelhandel zu entwickeln und das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu stärken (u. a. Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes). Darüber hinaus ermöglichen die Flächen, marktadäquate Lebensmittelmärkte im ZVB zu entwickeln, um im Stadtteil Mesum die langfristig die Nahversorgungssituation zu stärken und langfristig leistungsfähige Magnetbetriebe im ZVB zu sichern.
- Aufgrund der Lage der Entwicklungsfläche an der Rolinerstraße/Dechant-Römer-Straße wird empfohlen diese prioritär zu entwickeln, da diese sich unmittelbar das Grundstück des Magnetbetriebs Lidl anschmiegt und somit bereits im Status quo stärkere Kopplungseffekte mit weiteren Betrieben des STZ zu erwarten sind.
- Der nördliche Teil der Alten Bahnhofstraße wird aufgrund des geringen Besatzes, der eingeschränkten Funktionsverbindung, der geringen Entwicklungsperspektive sowie der weiten Entfernung aus dem ZVB herausgenommen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 57 für das STZ Mesum dargestellt.

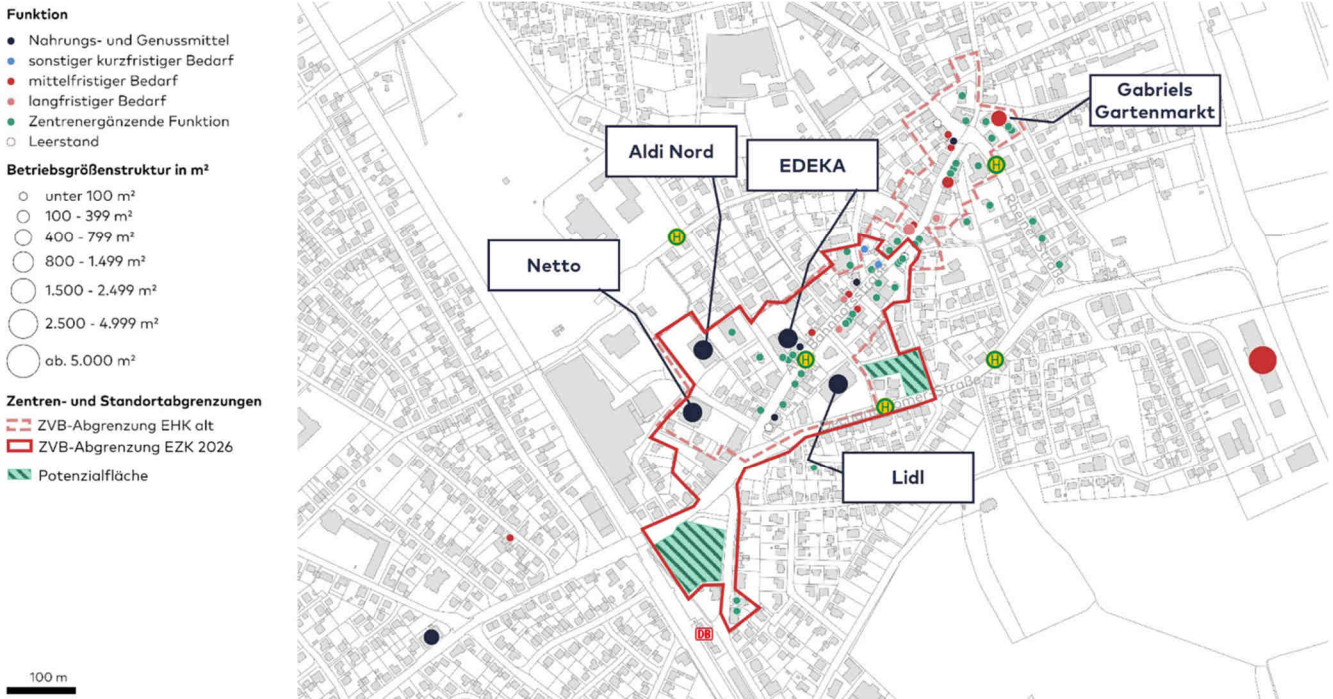


Abbildung 57: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches STZ Mesum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: Stadt Rheine; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet; ZVB-Abgrenzung: Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012.

Das Versorgungsgebiet des Stadtteilzentrums umfasst insbesondere den Stadtteil Mesum sowie benachbarte Ortsteile (Elte und Hauenhorst).

Entwicklungsempfehlungen ZVB STZ Mesum

- Der ZVB STZ Mesum als zentraler Versorgungsstandort für das südliche Stadtgebiet von Rheine
- Sicherung und Erhöhung der Nahversorgungsfunktion des ZVB STZ, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzenden Einzelhandelsangeboten und zentrenergänzenden Funktionen.
- Quantitative und qualitative Optimierung des Angebotes, insbesondere Richtung Süden des ZVB und Bahnhof, Stärkung der Funktionsverbindung zu den weiteren Bereichen des ZVB durch verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zwischen der Entwicklungsfläche am Bahnhof und den bestehenden Lebensmittelmärkten.
- Sicherung und marktgerechte Weiterentwicklung der Lebensmittelmärkte
- Potenzialflächen zur Stärkung der Versorgungsfunktion nutzen (u. a. Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes)

6.3.3 ZVB GVZ Dorenkamp-Mitte

Das Grundversorgungszentrum (GVZ) in dem Stadtteil Dorenkamp im westlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf und wird deshalb **als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Grundversorgungszentrum fortgeschrieben**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend von den vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, der Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt fortgeschrieben. Dabei wird auf Grundlage des NVK Rheine 2015 eine geringfügige Anpassung der bestehenden räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen:

- Im östlichen Bereich wird die Abgrenzung bis zur Ferdinandstraße erweitert. Der Hintergrund ist, dass der Bestandsbetrieb Aldi sich umstrukturieren und nach Osten hin seine Verkaufsfläche erweitern möchte.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 58 für den ZVB GVZ Dorenkamp-Mitte dargestellt.

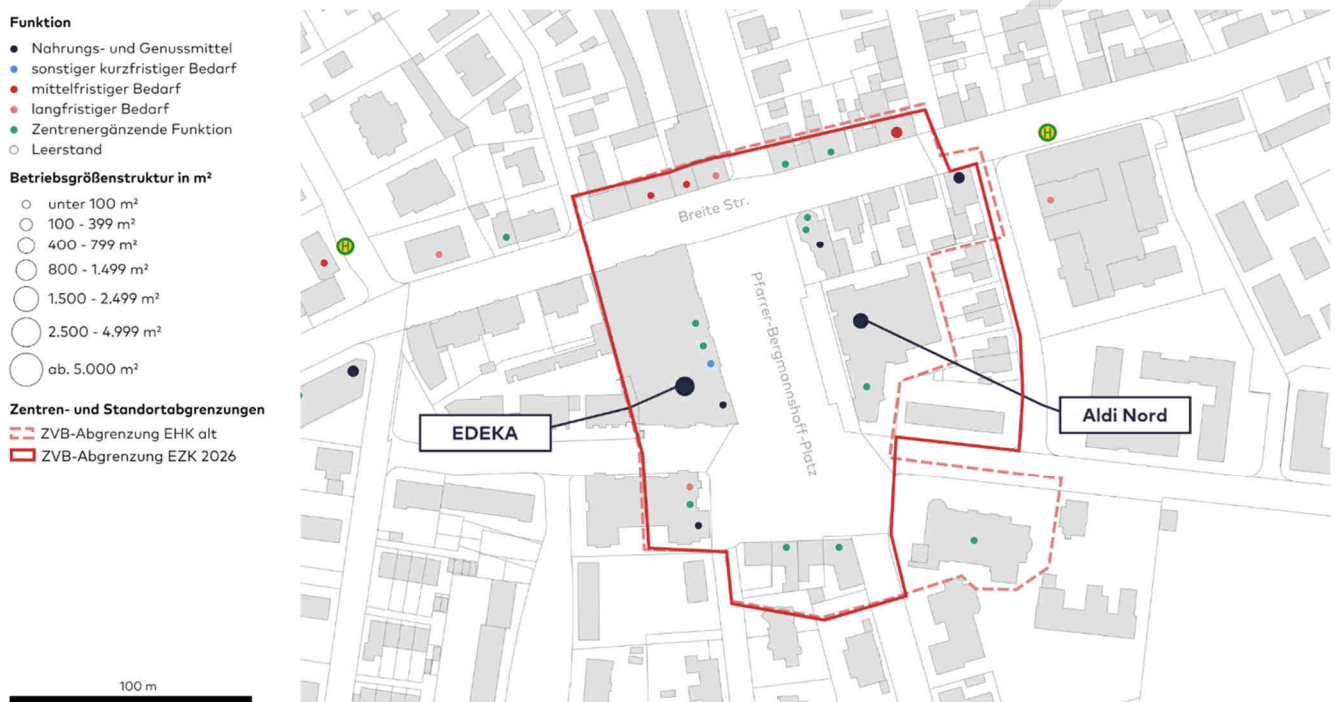


Abbildung 58: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches GVZ Dorenkamp-Mitte

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der ZVB GVZ Dorenkamp-Mitte soll insbesondere die Nahversorgung in dem Stadtteil sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB GVZ Dorenkamp-Mitte

- Sicherung des Angebotsspektrums an Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen
- Ergänzung durch kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandel
- Quantitative Optimierung des Angebotes

6.3.4 ZVB GVZ Felsenstraße

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) in dem Stadtteil Dutum im westlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf. Im NVK Rheine 2015 wird empfohlen den Standort als perspektivisches Grundversorgungszentrum hochzustufen. Auf Grundlage der bestehenden Struktur und Entwicklung wird er **als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben und zum GVZ hochgestuft**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend der vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, den Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt hochgestuft. Die ZVB-Abgrenzung wird dabei fortgeschrieben.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 59 für das ZVB GVZ Felsenstraße dargestellt.

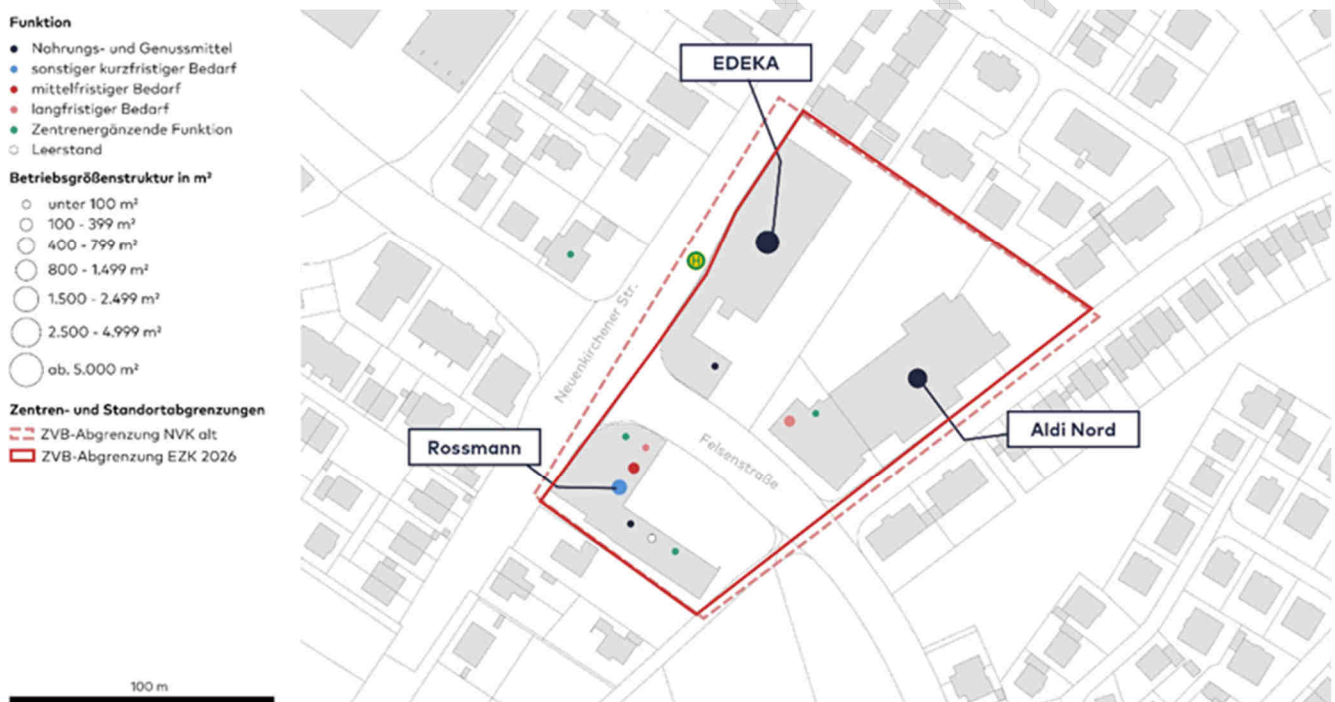


Abbildung 59: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches GVZ Felsenstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das ZVB GVZ Felsenstraße soll insbesondere die Nahversorgung in dem Stadtteil sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB GVZ Felsenstraße

- Sicherung des Angebotsspektrums an Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Sicherung und Stärkung des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen
- Ergänzung durch kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandel

6.3.5 NVZ Eschendorf

Das im EZK 2012 beschriebene Grundversorgungszentrum (GVZ) im Stadtteil Eschendorf im östlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und seiner Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf. Auf Grundlage der bestehenden Struktur wird der Bereich **als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben und zum NVZ herabgestuft**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend von den vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, der Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt herabgestuft und als ZVB NVZ ausgewiesen. Dabei wird auf Grundlage des NVK Rheine 2015 eine geringfügige Anpassung der bestehenden räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen:

- Im nördlichen Bereich wird die Abgrenzung geringfügig angepasst, um nur den Einzelhandelsbesatz in die ZVB-Abgrenzung einzubeziehen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 60 für das Nahversorgungszentrum Eschendorf dargestellt.

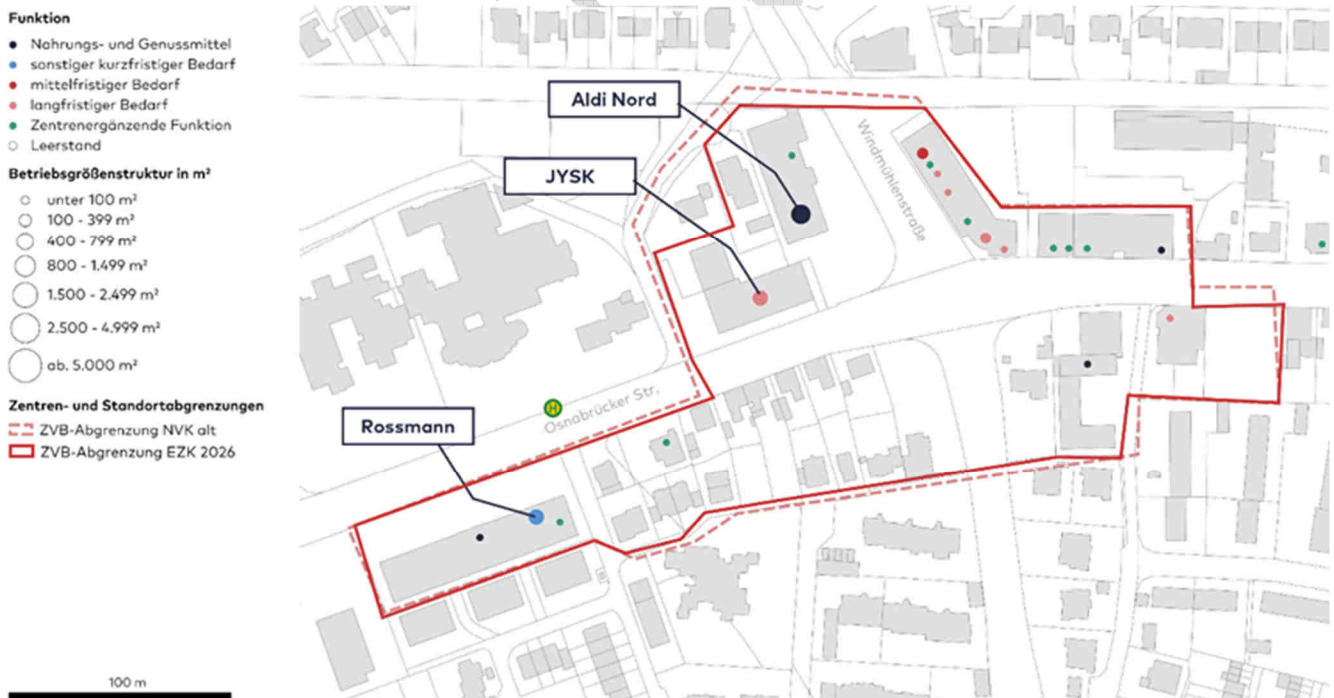


Abbildung 60: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Eschendorf

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das ZVB NVZ Eschendorf soll insbesondere die Nahversorgung in dem Stadtteil sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB NVZ Eschendorf

- Sicherung des Angebotsspektrums an zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen
- Ergänzend zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (i.d.R. kleinflächig)
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Angebotes

6.3.6 NVZ Salzberger Straße

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) in dem Stadtteil Wietesch im nordwestlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf und wird deshalb als **zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend der vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt fortgeschrieben. Dabei wird auf Grundlage des NVK Rheine 2015 eine geringfügige Anpassung der bestehenden räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen:

- Die ZVB-Abgrenzung wird aufgrund der Bestandsstrukturen nach Nord-Westen hin verkürzt

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 61 für das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße dargestellt.

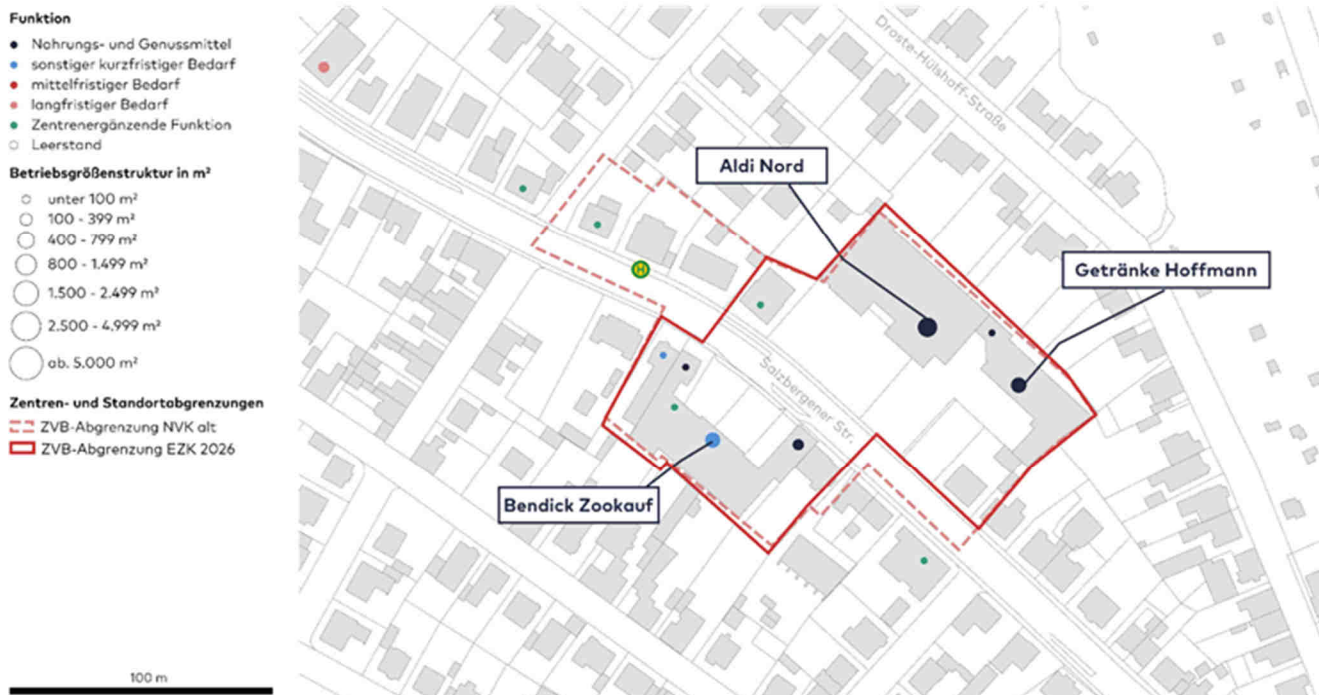


Abbildung 61: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Salzbergener Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das ZVB NVZ Salzbergener Straße soll insbesondere die Nahversorgung in der nordwestlichen Kernstadt sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB NVZ Salzbergener Straße

- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen
- Ergänzend zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (i.d.R. kleinflächig)
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Angebotes

6.3.7 NVZ Ludgerus Zentrum

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) in dem Stadtteil Schotthock im nördlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf und wird deshalb **als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend der vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, der Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt fortgeschrieben.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 62 für das Nahversorgungszentrum Ludgerus Zentrum dargestellt.

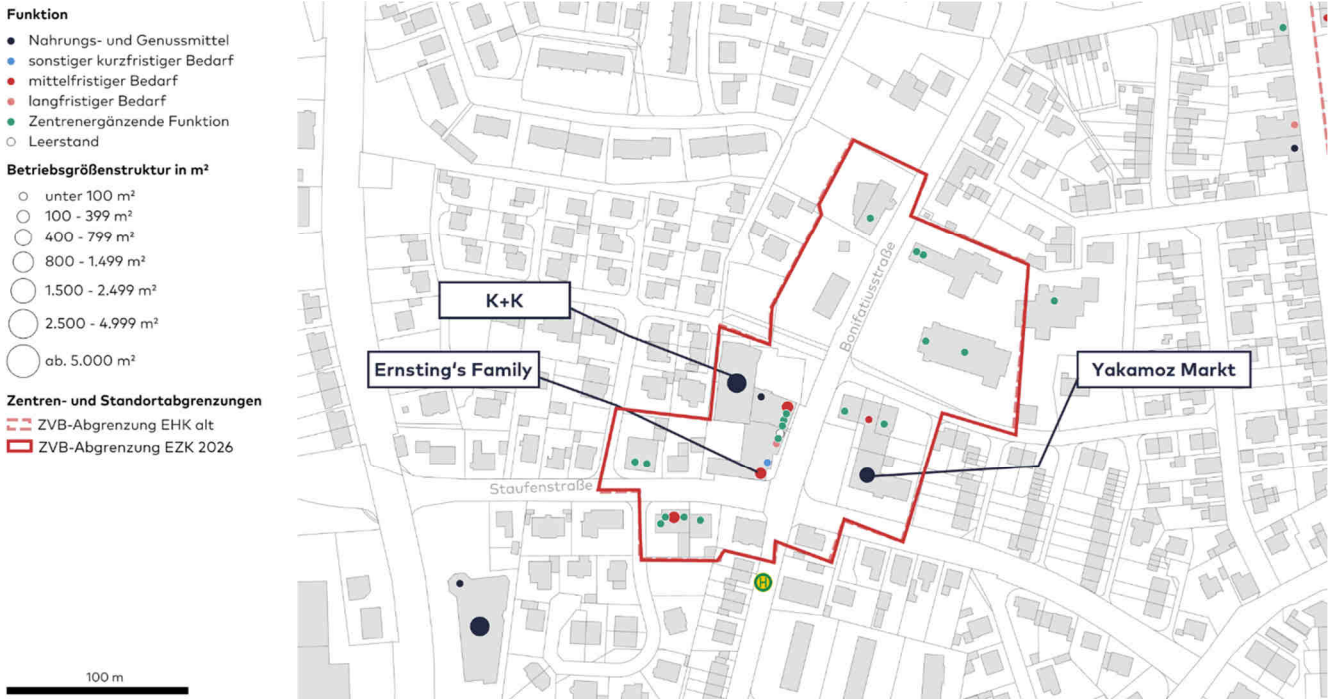


Abbildung 62: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Ludgerus Zentrum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das ZVB NVZ Ludgerus Zentrum soll insbesondere die Nahversorgung in den Stadtteilen Schotthock, Stadtberg sowie für Altenrheine sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB NVZ Ludgerus Zentrum

- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen; Sicherung der frequenzbringenden Einzelhandelsbetriebe;
- Sicherung und marktgerechte Weiterentwicklung des K+K
- Quantitative und qualitative Optimierung des Angebotes

6.3.8 NVZ Friedrich-Ebert-Ring

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) in dem Stadtteil Schotthock im nord-östlichen Stadtgebiet von Rheine nimmt hinsichtlich seiner Ausstattung und der Lage im Raum eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Der Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf und wird deshalb **als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben**. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Bereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Zentrum wird, ausgehend der vorhandenen Bestandsstrukturen auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale, der Nutzungsstrukturen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt fortgeschrieben. Dabei wird auf Grundlage des NVK Rheine 2015 eine geringfügige Anpassung der bestehenden räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen:

- Das Nahversorgungszentrum wird um die westlichen Bereiche des Friedrich-Ebert-Rings erweitert, um die bislang nicht erfassten Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einzubeziehen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 63 für das Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring dargestellt.

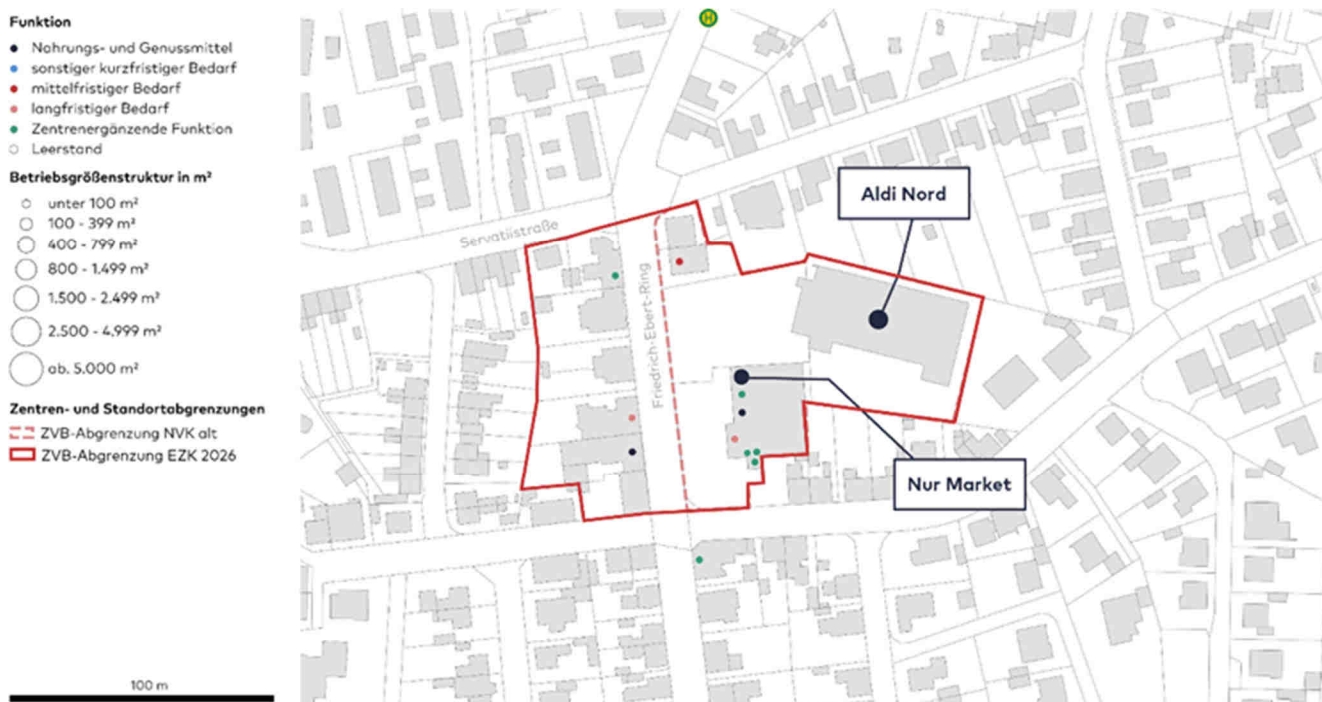


Abbildung 63: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Friedrich-Ebert-Ring

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das ZVB NVZ Friedrich-Ebert-Ring soll insbesondere die Nahversorgung in den Stadtteilen Schotthock, Stadtberg und Altenrheine sichern und weiterentwickeln.

Entwicklungsempfehlungen ZVB NVZ Friedrich-Ebert-Ring

- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen
- Sicherung der frequenzbringenden Einzelhandelsbetriebe
- Quantitative und qualitative Optimierung des Angebotes

6.4 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt ausgesprochen.

6.5 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

In der Stadt Rheine wird die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die

eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche hinreichend erfüllen (s. Kapitel 6.2). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer perspektivischen bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot eines Lebensmittelmarktes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mindestens 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll optimalerweise innerhalb einer 300 Meter Entfernung zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort jedoch innerhalb einer 600 Meter Entfernung zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden, ansonsten gilt das Kriterium als nicht erfüllt. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mindestens einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung³⁶ von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. In dem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, inwieweit in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich entsprechende Versorgungsstrukturen bereits vorhanden sind, bzw. sich perspektivisch realisieren lassen. So kann ein Lebensmittelmarkt, der sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt, grundsätzlich auch zu dessen Stärkung und Frequentierung beitragen, wenn innerhalb des Zentrums keine entsprechenden Strukturen verortet sind und sich diese perspektivisch auch nicht realisieren lassen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und städtebaulich zu bewerten.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden. Hierzu kann auch in Ausnahmefällen und bei plausibler Begründung die Versorgung von Übernachtungstouristen im fußläufigen Nahbereich in einem angemessenen Umfang berücksichtigt werden.
 - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll im situativen Nahbereich zur Verbesserung der räumlichen – insbesondere fußläufigen bzw. wohnortsnahen Nahversorgung – beitragen. Es wird als Orientierungswert eine Kaufkraftabschöpfung von 35 - 50% im jeweils situativen fußläufigen Nahbereich sowie von 25 % im weiteren wohnortnahen Bereich angenommen.
 - Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen beitragen.

Im EZK Rheine 2012 sowie dem NVK Rheine 2015 wurden bislang keine spezifischen Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der zuvor erläuterten Kriterien für Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt im Folgenden eine detaillierte Überprüfung von Lebensmittelmarktstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (vgl.

³⁶ Bei der wohnortnahen Versorgung wird hier auch die touristische Grundversorgung von Übernachtungsgästen mitberücksichtigt.

Kap. 6.1). Zudem werden vier Standorte geprüft, die den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum im Status quo nicht mehr ausreichend entsprechen, um zu bewerten, ob sie künftig als Nahversorgungsstandorte (NVS) ausgewiesen werden sollen.

Ziel ist es, anhand der Kriterien zu prüfen, inwiefern diese Standorte die Anforderungen eines Nahversorgungsstandortes erfüllen und damit zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen können. Dabei werden städtebauliche Integration, ÖPNV-Erreichbarkeit, Ausrichtung auf die Nahversorgung und die Sicherung der Nahversorgung (s. Tabelle 9) berücksichtigt. Abschließend kann durch die Prüfung abgeleitet werden, ob die betrachteten Standorte die Funktion eines Nahversorgungsstandortes erfüllen und man diese Standorte als Nahversorgungsstandorte neu ausweist bzw. gewisse Standorte herabstuft als Nahversorgungsstandorte.

Tabelle 9: Bewertung der Standortbereiche in der Stadt Rheine (gem. Kapitel 4.5)

Standorte	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz zentraler Versorgungsbereiche	Sicherung und Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Berbomstiege / Königseschstraße	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Elter Straße	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Hauenhorst	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Breite Straße (K+K)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Basilika (Penny)	○○●	○○●	○●○	○●○	NVS
Osnabrücker Straße (K+K)	○○●	○○●	○●○	○●○	NVS
Rheiner Straße (K+K)	○○●	○○●	○●○	○○●	NVS
Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße (Rewe)	○○●	○○●	○●○	○●○	NVS
Lingener Damm (Edeka)	○●○	○○●	○●○	○○●	NVS
Alter Lingener Damm (Mix Markt)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Elter Straße / Sandhövelstraße (Lidl)	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Sonnenstraße (K+K)	○○●	○○●	○●○	○●○	NVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des EZK für die Stadt Rheine werden die in Abbildung 64 dargestellten NVS im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden. Die solitären NVS übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung. Die Standorte lassen sich hierbei in unterschiedliche Kategorien differenzieren.

Besondere Nahversorgungsstandorte: Besondere Nahversorgungsstandorte sind Standortbereiche, die vormals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen wurden, die jedoch im Status quo nicht hinreichend die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Das standörtliche Angebot ist maßgeblich durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt geprägt, der ein Versorgungsgebiet über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist. Neben dem Lebensmittelmarkt bestehen ergänzende Angebote. Städtebauliche Entwicklungszielstellung der besonderen Nahversorgungsstandorte ist es die Nahversorgungsfunktion langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln sowie ein ergänzendes Angebot bereit zu stellen. Städtebauliche Entwicklungszielstellung ist es, diese Bereiche langfristig – sofern möglich – wieder als zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren.

Nahversorgungsstandorte: Nahversorgungsstandorte sind im Wesentlichen geprägt durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt sowie wenige ergänzenden Angeboten, die Versorgungsfunktion ist im Wesentlichen auf den fußläufigen Nahbereich beschränkt, kann jedoch auch darüber hinaus gehen (wohntnahe Bereich). Städtebauliche Entwicklungszielstellung für Nahversorgungsstandorte ist es die räumliche Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln. Eine Aufwertung des standörtlichen Angebotes zu einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden die zwölf Standorte genauer beschrieben (s. Abbildung 64).

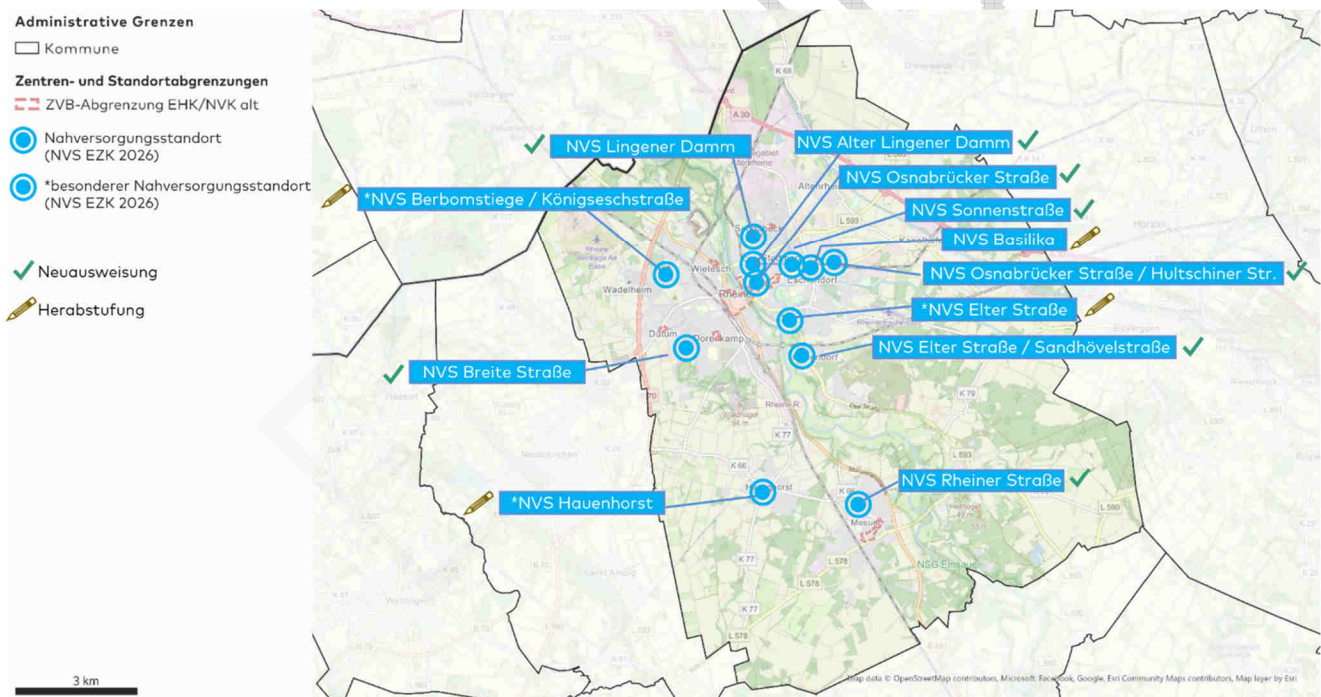


Abbildung 64: Übersicht Nahversorgungsstandorte Stadt Rheine (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Berbomstiege / Königseschstraße

Im bisherigen NVZ Berbomstiege / Königseschstraße befinden sich ein Lebensmittelmarkt (K+K), ein Getränkemarkt (Getränke Korte) sowie zentrenergänzende Funktionen. Der Standort befindet sich im Stadtteil Schleupe, im nordwestlichen Teil von Rheine und liegt im ASB. Der Standort liegt gut integriert in Wohnbebauung. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Königseschstraße gewährleistet. Aufgrund der Entfernung zu dem

zentralen Versorgungsbereich bestehen keine Wechselwirkungen. Das insgesamt nur schwach ausgestattete ehemalige Zentrum erfüllt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im Status quo lediglich eingeschränkt. Der Getränkemarkt Korte ist im Status quo nur bedingt marktgerecht aufgestellt.

Durch seine Funktion und der damit verbundenen hohen Versorgungsbedeutung für den Stadtteil wird der Standortbereich als **besonderer Nahversorgungsstandort Berbmomstiege / Königseschstraße** ausgewiesen (s. Abbildung 65).

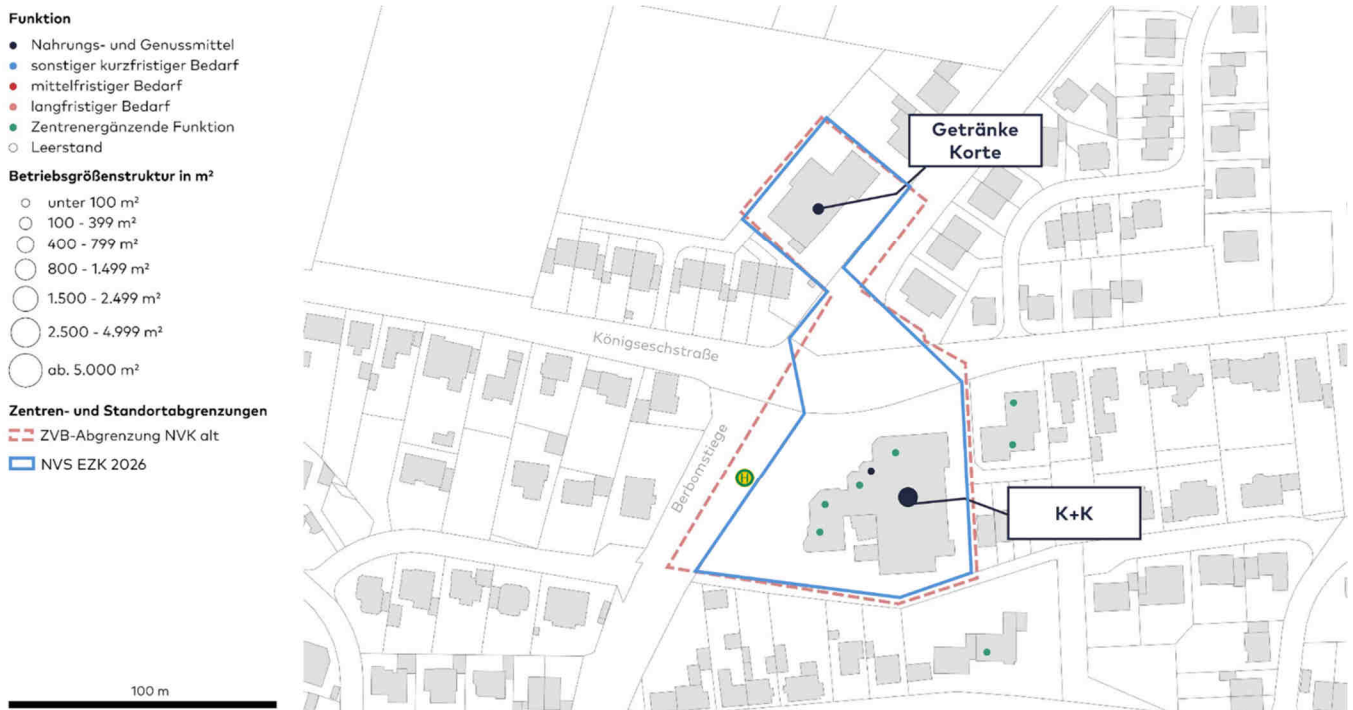


Abbildung 65: Abgrenzung des Standorts NVS Berbmomstiege / Königseschstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 10: Bewertung des Standorts Berbmomstiege / Königseschstraße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort Berbmomstiege / Königseschstraße** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Schleupe

- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes
- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, ergänzend darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandel sowie zentrenergänzende Funktionen
- Erneute Prüfung einer möglichen Ausweisung als NVZ bei wesentlichen Veränderungen innerhalb der Abgrenzung oder an anschmiegenden Bereichen.

Elter Straße

Im bisherigen NVZ Elter Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto), weitere Einzelhandelsbetriebe sowie eine zentrenergänzende Funktion. Der Standort befindet sich im südlichen Bereich der Innenstadt und liegt inmitten von Wohnbebauung. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Südeschstraße gewährleistet. Aufgrund der Entfernung zu dem zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt bestehen keine Wechselwirkungen. Das insgesamt nur schwach ausgestattete ehemalige Zentrum Elter Straße erfüllt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im Status quo lediglich eingeschränkt. Durch seine Funktion und die damit verbundenen Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete wird der Standortbereich als **besonderer Nahversorgungsstandort Elter Straße** ausgewiesen (s. Abbildung 66).



Abbildung 66: Abgrenzung des Standorts NVS Elter Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 11: Bewertung des Standorts Elter Straße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort Elter Straße** mit Versorgungsfunktion für die südöstliche Kernstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung, sofern möglich Weiterentwicklung des aktuell nicht mehr marktadäquat aufgestellten Lebensmittelmarktes
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes
- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, ergänzend darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandel sowie zentrenergänzende Funktionen
- Erneute Prüfung einer möglichen Ausweisung als NVZ bei wesentlichen Veränderungen

Hauenhorst

Im bisherigen NVZ Hauenhorst befinden sich ein Lebensmittelmarkt (nah & gut), weitere Einzelhandelsbetriebe sowie eine zentrenergänzende Funktion. Der Standort befindet sich im Stadtteil Hauenhorst, südlich der Kernstadt und liegt im ASB. Der Standort liegt gut integriert inmitten von Wohnbebauung. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Hauenhorst Dorfplatz gewährleistet. Aufgrund der Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen (nächstgelegener STZ Mesum) bestehen keine Wechselwirkungen. Das insgesamt nur schwach ausgestattete ehemalige Zentrum erfüllt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im Status quo lediglich eingeschränkt. Durch seine Funktion und die damit verbundenen Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Hauenhorst sowie die umliegenden Wohngebiete wird der Standortbereich als **besonderer Nahversorgungsstandort Hauenhorst** ausgewiesen (s. Abbildung 67).



Abbildung 67: Abgrenzung des Standorts NVS Hauenhorst

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m^2 gerundet.

Tabelle 12: Bewertung des Standorts Hauenhorst

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort Hauenhorst** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hauenhorst
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes
- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, ergänzend darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen
- Erneute Prüfung einer möglichen Ausweisung als NVZ bei wesentlichen Veränderungen innerhalb der Umfassung oder anschmiegenden Bereichen

Breite Straße

Am Standort Breite Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K) sowie ein Bäcker. Aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld des Standortes ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Hessenschanze gesichert, welche sich in unmittelbarer Nähe des Standortbereichs befindet. Aufgrund der Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich GVZ Dorenkamp-Mitte bestehen Wechselwirkungen, jedoch weist der Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld dar. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Breite Straße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 68).



Abbildung 68: Abgrenzung des Standorts NVS Breite Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 13: Bewertung des Standorts Breite Straße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Breite Straße** mit Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil der Gesamtstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Basilika

Das bisherige NVZ Basilika befindet sich im Stadtteil Eschendorf, östlich der Innenstadt und liegt im ASB. Demnach liegt der Standort gut integriert inmitten von Wohnbebauung. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Basilika gewährleistet.

Am Standort befinden sich neben dem Lebensmitteldiscounter (Penny) weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie zahlreiche zentrenergänzende Funktionen. Aufgrund der Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rheine bestehen Wechselwirkungen. Der insgesamt für ein Zentrum nur schwach ausgestattete Standortbereich, weist einen hohen Anteil an zentrenergänzenden Funktionen auf, verfügt jedoch nur über eine geringe Gesamtverkaufsfläche sowie eine kaum über den Nahbereich hinauswirkende Versorgungsfunktion. Somit erfüllt er im Status quo nur bedingt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. (s. Abbildung 69). Für eine erneute Ausweisung des Standortbereiches als Zentrum müsste dieser hinsichtlich seiner Ausstattung und seiner Versorgungsfunktion deutlich gestärkt werden. Aufgrund der bereits guten Nahversorgungssituation im Umfeld des Standortbereichs und dem gleichzeitig hohen Bedarf in der Stadt Rheine Wohnraum zu schaffen, wird jedoch für die Fläche des ehemaligen Toom-Baumarktes stadtentwicklungspolitisch das städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung³⁷ gegenüber der Stärkung der Versorgungsfunktion des Standortbereiches höher gewichtet.

Ohne eine kurz- bis mittelfristige Aufwertung des Angebotes oder gar mit einer Umwidmung der Flächen zu Wohnnutzung fehlt dem Standortbereich eine Perspektive, sich wieder als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu entwickeln. Dementsprechend erfolgt keine erneute Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

³⁷ Vgl. Stadt Rheine (Hrsg.)/ akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung (2021): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine 2020/2021.



Abbildung 69: Abgrenzung des Standorts NVS Basilika

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 14: Bewertung des Standorts Basilika

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



Ausweisung als Nahversorgungsstandort



Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Basilika** mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Sicherung des Angebotsspektrums an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, ergänzend darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandel sowie zentrenergänzende Funktionen
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Osnabrücker Straße

Am Standort Osnabrücker Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K) sowie ein Bäcker. Aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld des Standortes ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Hues-Ecke gesichert, welche sich in westlicher Nähe des Standortbereichs befindet. Aufgrund der direkten Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Rheine sowie dem NVZ Eschendorf bestehen Wechselwirkungen, jedoch weist der Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld dar. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 70).



Abbildung 70: Abgrenzung des Standorts NVS Osnabrücker Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 15: Bewertung des Standorts Osnabrücker Straße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ○
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße** mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Sicherung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung

Rheiner Straße

Am Standort Rheiner Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K) sowie ein Bäcker. Der Standort befindet sich im südlichen Teil der Gesamtstadt im Stadtteil Mesum. Aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld des Standortes ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Rheiner Straße Mitte gesichert, welche sich in südlicher Nähe des Standortbereichs befindet. Aufgrund der Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bestehen keine Wechselwirkungen. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Rheiner Straße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 71).

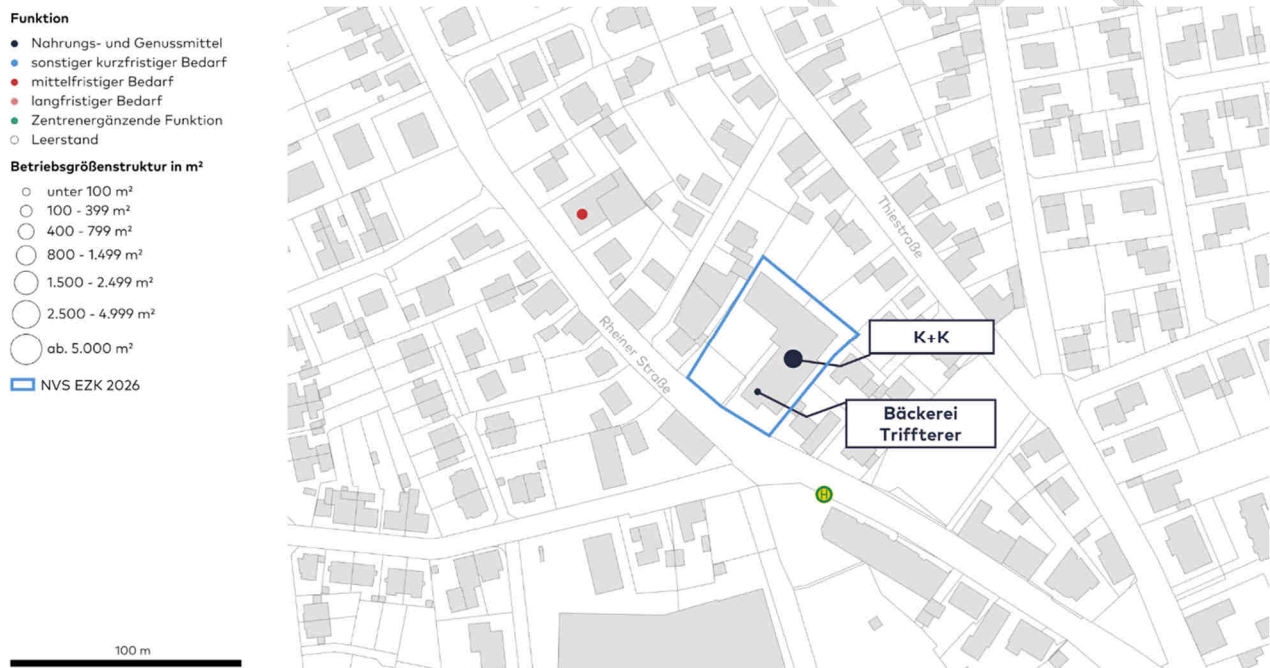


Abbildung 71: Abgrenzung des Standorts NVS Rheiner Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 16: Bewertung des Standorts Rheiner Straße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Rheiner Straße** mit Versorgungsfunktion für den südlichen Teil im Stadtteil Mesum
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße

Am Standort Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Rewe) sowie ein Bäcker. Der Standort befindet sich im östlichen Teil der Gesamtstadt im Stadtteil Eschendorf. Aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld des Standortes ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Eschendorf Langobardenring gesichert, welche sich in westlicher Nähe des Standortbereichs befindet. Der Standortbereich befindet sich in der Nachbarschaft des westlich gelegenen NVZ Eschendorf, weist jedoch mit einem Vollsortimenter gegenüber dem discountorientierten Lebensmittelmarkt des Nahversorgungszentrum nur eine eingeschränkte Konkurrenz Wirkung auf. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 72).

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- NVS EZK 2026

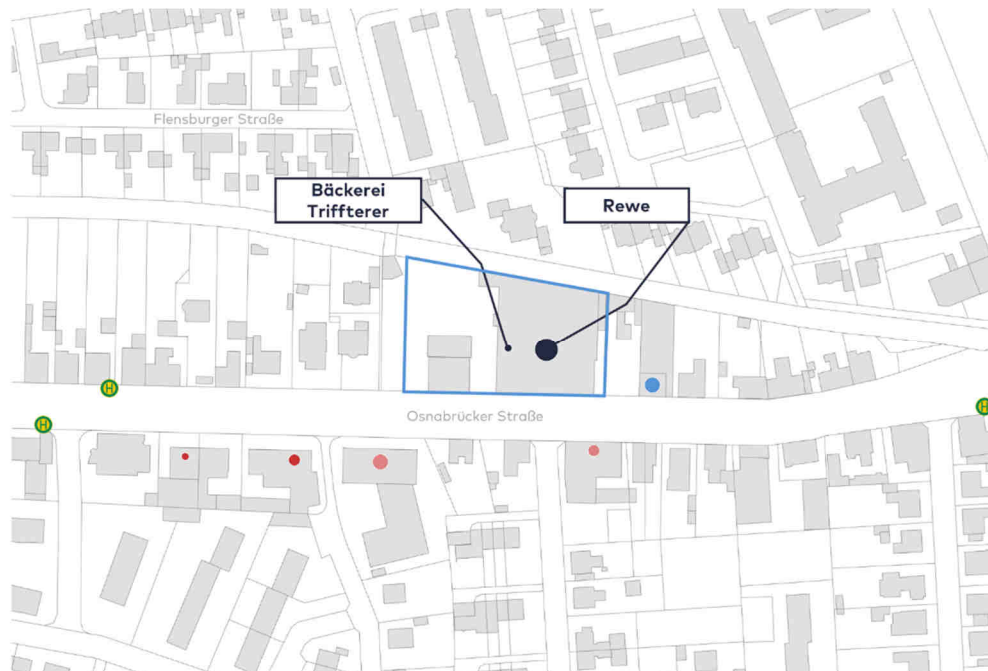


Abbildung 72: Abgrenzung des Standorts NVS Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 17: Bewertung des Standorts Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Eschendorf
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Lingener Damm

Am Standort Lingener Damm befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie ein Bäcker. Der Standort befindet sich im nördlichen Teil der Gesamtstadt. Aufgrund der Wohnbebauung insbesondere im östlichen Umfeld des Standortes ist dieser als ausreichend städtebaulich integriert zu bewerten. Die

Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Kämpersdorf Schwabengasse gesichert, welche sich in östlicher Nähe des Standortbereichs befindet. Aufgrund der Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich NVZ Ludgerus Zentrum bestehen Wechselwirkungen, jedoch erfüllt der Standort eine wesentliche Versorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Lingener Damm** neu ausgewiesen (s. Abbildung 73).

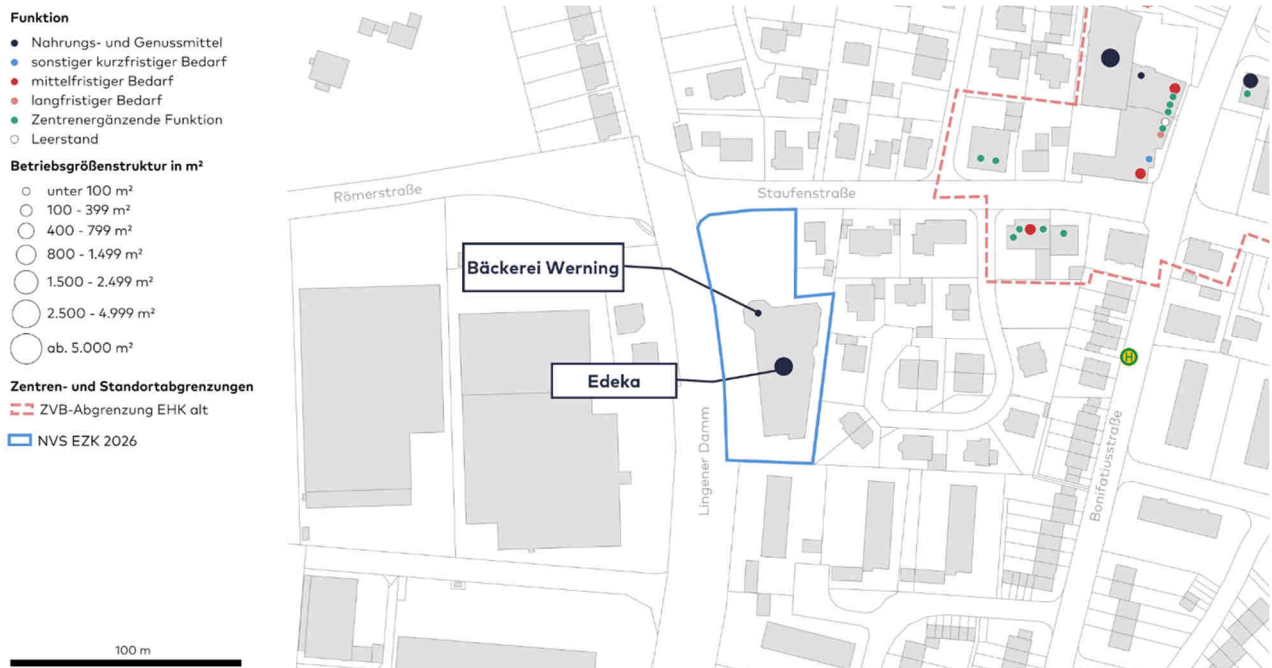


Abbildung 73: Abgrenzung des Standorts NVS Lingener Damm

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 18: Bewertung des Standorts Lingener Damm

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ● ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ● ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Lingener Damm** mit Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil der Gesamtstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung

- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Alter Lingener Damm

Am Standort Alter Lingener Damm befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Mix Markt). Der Standort befindet sich im nördlichen Teil der Gesamtstadt im Stadtteil Schotthock. Aufgrund der Wohnbebauung insbesondere im östlichen Umfeld des Standortes ist dieser als ausreichend städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Ludgeruschule gesichert, welche sich in nordöstlicher Nähe des Standortbereichs befindet. Aufgrund der direkten Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich NVZ Ludgerus Zentrum bestehen Wechselwirkungen, jedoch weist der Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld dar. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Alter Lingener Damm** ausgewiesen (s. Abbildung 74).



Abbildung 74: Abgrenzung des Standorts NVS Alter Lingener Damm

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 19: Bewertung des Standorts Alter Lingener Damm

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Alter Lingener Damm** mit Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil der Gesamtstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Elter Straße / Sandhövelstraße

Am Standort Elter Straße / Sandhövelstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Lidl) und ein Bäcker. Der Standort befindet sich im südlichen Teil der Gesamtstadt. Aufgrund der Wohnbebauung insbesondere im östlichen Umfeld des Standortes ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Sandhövelstraße gesichert, welche sich unmittelbar am Standort befindet. Aufgrund der Entfernung zu dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rheine bestehen keine Wechselwirkungen. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Elter Straße / Sandhövelstraße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 75).

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- NVS EZK 2026



Abbildung 75: Abgrenzung des Standorts NVS Elter Straße / Sandhövelstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 20: Bewertung des Standorts Elter Straße / Sandhövelstraße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ○ ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Elter Straße / Sandhövelstraße** mit Versorgungsfunktion für Gellendorf, die Gartenstadt Gellendorf sowie angrenzende Bereiche
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Sonnenstraße

Am Standort Sonnenstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K) und ein Bäcker. Der Standort befindet sich im östlichen Teil der Gesamtstadt. Aufgrund

der umliegenden Wohnbebauung ist dieser als städtebaulich integriert zu bewerten. Die Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Johanneschule gesichert, welche sich südlich vom Standort befindet. Aufgrund der Entfernung bestehen Wechselwirkungen mit dem NVZ Eschendorf, diese sind jedoch beschränkt, da der standörtliche Lebensmittelmarkt ein vollsortimentiertes Angebot aufweist, während das des Lebensmittelmarktes im NVZ discountorientiert ist. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort Sonnenstraße** neu ausgewiesen (s. Abbildung 76).



Abbildung 76: Abgrenzung des Standorts NVS Sonnenstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Tabelle 21: Bewertung des Standorts Sonnenstraße

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○ ○ ●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ● ○
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ● ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Sonnenstraße** mit Versorgungsfunktion für den südlichen Teil der Gesamtstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung

- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

6.6 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an Nahversorgungsstandorten gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema für Lebensmittelmärkte anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung 77). Die Vorgaben des Prüfschemas sind dabei an den Einzelhandelserlass NRW angelehnt.

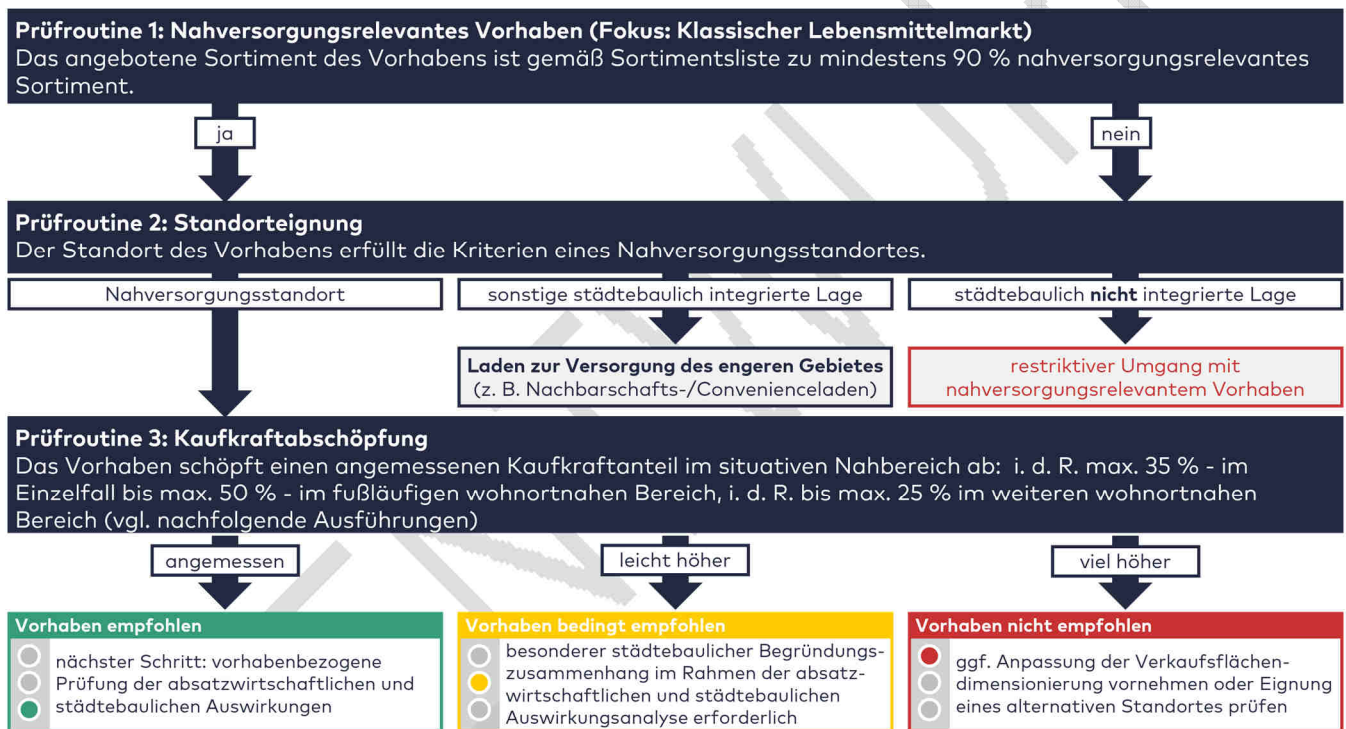


Abbildung 77: Nahversorgungsprüfschema für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Quelle: Darstellung Stadt+Handel

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Rheine dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben (nur Lebensmittelmärkte). Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Ist dies nicht erfüllt, wird das Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben betrachtet.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Um als Nahversorgungsstandort beurteilt werden zu können, muss das Nahversorgungsvorhaben die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 6.5) in hinreichendem Maße erfüllen.

Ein Standort ohne räumlichen Bezug zu verdichteten Gebieten mit Wohnbebauung (z. B. ein Grüne-Wiese-Standort oder ein Standort in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Bezug zur Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Steuerungsleitsatz II, s. Kapitel 6.9.2).

Prüfroutine 3: Angemessene Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung, einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen abzugrenzenden Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote von max. 35 % im situativen fußläufigen Nahbereich (i.d.R. 10 Minuten Gehzeit-Isochrome³⁸) anzusetzen. Im Einzelfall kann sich die maximale Abschöpfungsquote auf bis zu 50 % erhöhen. Sofern der Nahversorgungsstandort darüber hinaus eine Versorgungsfunktion für einen wohnstandortnahen, nicht fußläufigen Nahbereich aufweist (bspw. für nahegelegene kleinere Ortsteile oder an den fußläufigen Nahbereich anschließende Siedlungsstränge ohne Potenzial für einen eigenen marktgängigen Lebensmittelmarkt) ist dort aufgrund der größeren Entfernung ausnahmsweise eine Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 25 % anzusetzen.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung für den fußläufigen wohnortnahen Bereich: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von max. 35 %** ist im fußläufigen Nahbereich i. d. R. (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,

³⁸ Entspricht einer ca. 1.000 m Isograden für Fußgänger, der Einzelhandelserlass NRW sieht einen Radius von 700 bis 1.000 m vor, Isochronen und Isograden haben jedoch den Vorteil, dass städtebauliche und topographische Barrieren berücksichtigt werden. Eine 1.000 m Gehentfernung bzw. 10 min. Gehzeit-Isochrome entspricht grob einem Radius von 600 bis 700 m.

- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (i. d. R. Standortkategorie Nahversorger),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Im Einzelfall ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im fußläufigen Nahbereich (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (also insbesondere bei Nahversorgungsstandorten),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Ein über den **fußläufigen wohnortnahen Bereich** (rd. 10 Minuten Gehzeit-Isochrone) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **weiteren wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2.500 Meter Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für den weiteren wohnortnahen Bereich ist eine Kaufkraftabschöpfung i. d. R. von bis zu 25 % plausibel.

Abschließende Gesamtbewertung

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas nicht mehr als angemessene, sondern als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.³⁹

6.7 ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSKONZEPT EZK RHEINE 2026 (ZIELPERSPEKTIVE)

Zusammenfassend werden in der Stadt Rheine gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem ZVB Innenstadt Rheine zudem das STZ Mesum, zwei GVZ, vier NVZ sowie zwölf NVS ausgewiesen. In der nachfolgenden Abbildung 78 werden die räumliche Verteilung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfassend dargestellt.

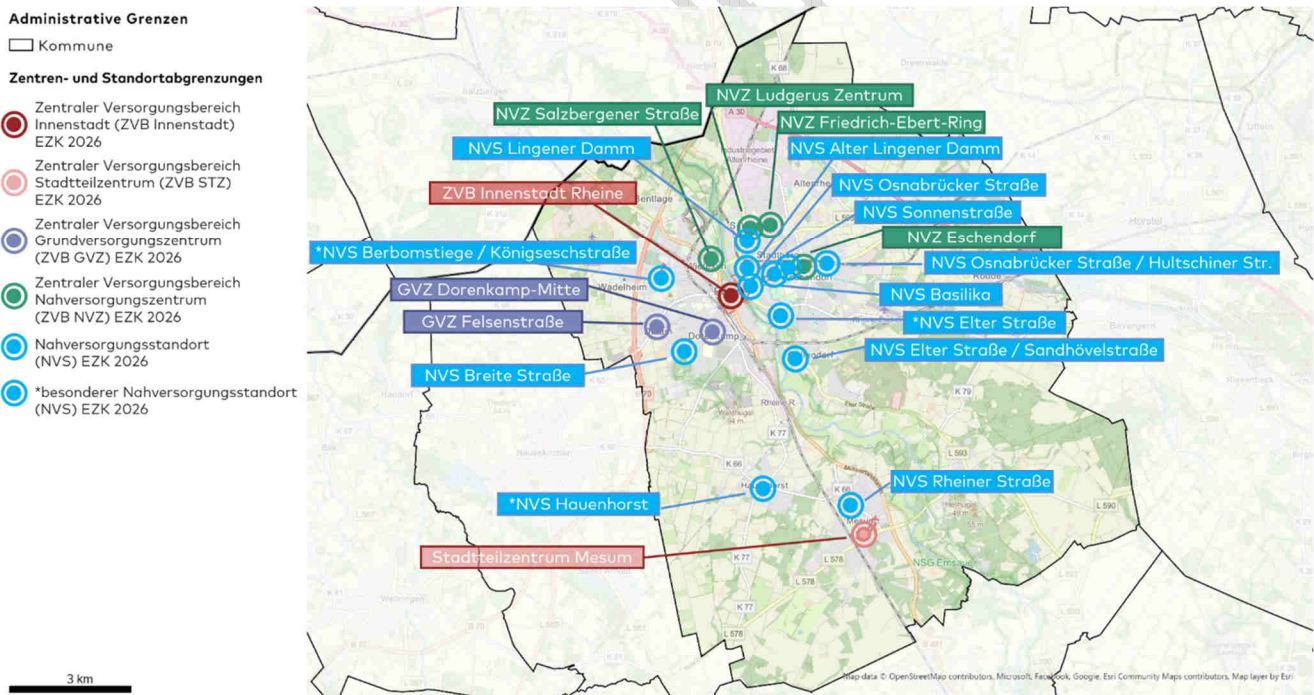


Abbildung 78: Zentrenstruktur EZK Rheine 2026

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

³⁹ Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 % vorhanden. Bei einer Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches (Trading-Down-Prozesse, hohe Leerstandsquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

6.8 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Rheine als zentrenrelevant, als zentren- und nahversorgungsrelevant sowie als nicht zentrenrelevant und als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Masterplan – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 in modifizierter Form fortgeschrieben.

6.8.1 Methodische Herleitung

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

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

Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,

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

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

6.8.2 Sortimentsliste für die Stadt Rheine

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem EZK für die Stadt Rheine aus dem Jahr 2012 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt. Des Weiteren wird das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bei der Bewertung berücksichtigt. Für eine ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes wird auf den Anhang verwiesen.

ENTWURF

Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Rheine „Rheiner Liste“ (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i.e.S.
Bekleidung, Wäsche (inkl. Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren und Matratzen (ohne Bettwäsche)
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte	Zeitungen/ Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz		Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kinderwagen
Hausrat/Haushaltswaren		Lampen/Leuchten
Heimtextilien		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel, Büro, Bad- und Küchenmöbel)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Pflanzen/Samen
Lederwaren		Sportgroßgeräte (inkl. Boote)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Teppiche
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte)		
Uhren/ Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

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

Gegenüber der Sortimentsliste EZK aus dem Jahr 2012 ergeben sich folgende wesentliche **Änderungen**:

- Deutliche Vereinfachung der Struktur durch die **Zusammenfassung einzelner Sortimente** zu übergeordneten Warengruppen (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Baummarktsortimente sowie Unterhaltungselektronik), um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Handhabbarkeit zu erleichtern
- **Herausnahme der Sortimente Erotikartikel sowie Baby- und Kleinkindartikel**, da diese Sortimente nicht hinreichend abgrenzbar von anderen Sortimenten der Sortimentsliste sind.
- **Aufnahme des Sortiments Kinderwagen**, das bislang unter das Sortiment Baby- und Kleinkindartikel fiel und keinem anderen Sortiment zugeordnet werden kann.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl. Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten. Für die älteren Bebauungspläne, die auf das EZK 2012 verweisen, besteht in diesem Zusammenhang kein Handlungs- und Anpassungsbedarf.

6.9 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.9.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

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

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

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

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden.

Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet. Im Rahmen der Überplanung von Standorten kann i.S. des Ziels 6.5-7 des LEP NRW zur hinreichenden Abwägung von Eigentümerinteressen im Einzelfall ein aktiver Bestandsschutz anberaumt werden.

Hierbei können ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden, wenn diese der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen sowie den übrigen Zielstellungen für den Standortbereich nicht entgegenstehen bzw. diesen dienlich sind. Dabei sind mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in dem Zusammenhang auszuschließen (Nachweis durch eine entsprechende Auswirkungsanalyse).

6.9.2 Steuerungsleitsätze für die Stadt Rheine

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Rheine empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zukünftig primär auf die Hauptlage des **ZVB Innenstadt Rheine** fokussiert werden, um weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen (groß- und kleinflächig).
- In dem **Stadtteilzentrum Mesum** im Rahmen der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums (i. d. R. kleinflächig)
- In den Grundversorgungszentren und Nahversorgungszentren (i. d. R. deutlich kleinflächige Fachmärkte und Fachgeschäfte)
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“
- Restriktiver Umgang in **nicht integrierten Lagen**

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadt Rheine als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Primärer Ansiedlungsraum für groß- und kleinflächige Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment stellt die Hauptlage des ZVB Innenstadt dar.. Hierbei ist zu vermeiden, dass sich die Emsgalerie **einseitig zulasten angrenzender oder ergänzender Innenstadtbereiche** weiterentwickelt. Insbesondere sollen **Verlagerungstendenzen bestehender Betriebe** aus anderen Lagen in die Emsgalerie verhindert werden, da hierdurch die **Funktionsfähigkeit, Attraktivität** und **Besuchersfrequenz** der übrigen Innenstadtbereiche beeinträchtigt würden. Eine solche Entwicklung würde die **gesamstädtische Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt** schwächen und den **besucherlenkenden Zusammenhang** zwischen den Lagen nachhaltig beeinträchtigen.

Die Nebenlagen stellen primär einen Positivraum für die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment dar. Sofern ein Planvorhaben mit großflächiger Verkaufsfläche in den Nebenlagen besteht, sollte geprüft werden, inwieweit hierfür geeignete Flächen in der Hauptlage zur Verfügung stehen, um dort das Angebot langfristig kompakt und dicht zu halten. Sollten entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen, fungiert auch die Nebenlage als Positivraum für das großflächige Planvorhaben.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Ergänzungslagen des ZVB Innenstadt sollte nur ausnahmsweise möglich sein, wenn sowohl in der Haupt- als auch den Nebenlagen keine Flächen

zur Verfügung stehen und von dem Planvorhaben keine mehr als unerheblichen negativen städtebauliche Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenlage ausgehen. Dies ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des ZVB Innenstadt begründet sich aus dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches vor einem zu deutlichen Standortgewicht an den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen und Standorten. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis in Form einer Verträglichkeitsuntersuchung zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in Rheine oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung (< 400 m²) nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen (bspw. als Funktionsunterlagerung in Wohnhäusern).

In nicht integrierten Lagen soll ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment erfolgen. Bestehende und genehmigte Betriebe haben Bestandsschutz, im Rahmen einer Überplanung eines Standort(bereich)es ist zu prüfen, inwieweit die Höhe der zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente reduziert oder durch weniger zentrenschädliche Sortimente ersetzt werden kann.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB Innenstadt, STZ, GVZ und NVZ) und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz weiterhin primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung (in den Ortsteilen) auch an (perspektivischen) **Nahversorgungsstandorten**, sofern mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.

- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden) sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes)

Zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nahversorgung können nachgeordnet zu den **zentralen Versorgungsbereichen** auch an **Nahversorgungsstandorten** (s. Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der formulierten Entwicklungsziele und -empfehlungen vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist⁴⁰. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Unabhängig davon kann in **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form von Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder so genannten Nachbarschafts- oder Convenienceläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern diese der Versorgung des „engeren Gebietes“ dienen und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können hier deutlich kleinflächige Tankstellenshops, Hofläden oder Kioske zugelassen werden.

Bestehende und genehmigte Betriebe haben Bestandschutz. Sofern im Rahmen einer Überplanung von Standorten zur hinreichenden Abwägung von Eigentümer- und Betreiberbelangen notwendig: Ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen bei nachgewiesener Standortverträglichkeit (bspw. minimale Verkaufsflächenänderungen innerhalb eines bestehenden Gebäudes).

⁴⁰ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (s. dazu auch Kapitel 6.5) erfüllen.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß der landesplanerischen Vorgaben auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 2.500 m²** eines Vorhabens zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gebiet der Stadt vorgesehen werden, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und landes-/regionalplanerische Vorgaben nicht dagegen sprechen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis **zu 10 % bzw. max. 2.500 m² der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Zudem soll stets **eine deutlich inhaltliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Annexhandel

Ausnahmeweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben (sog. Handwerksprivileg/Werksverkauf, bei dem Produkte des Betriebes direkt vor Ort verkauft werden) sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche eine bestimmte Größe nicht überschreitet und nur der Direktverkauf der eigenen Produkte erfolgt.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und

- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet.

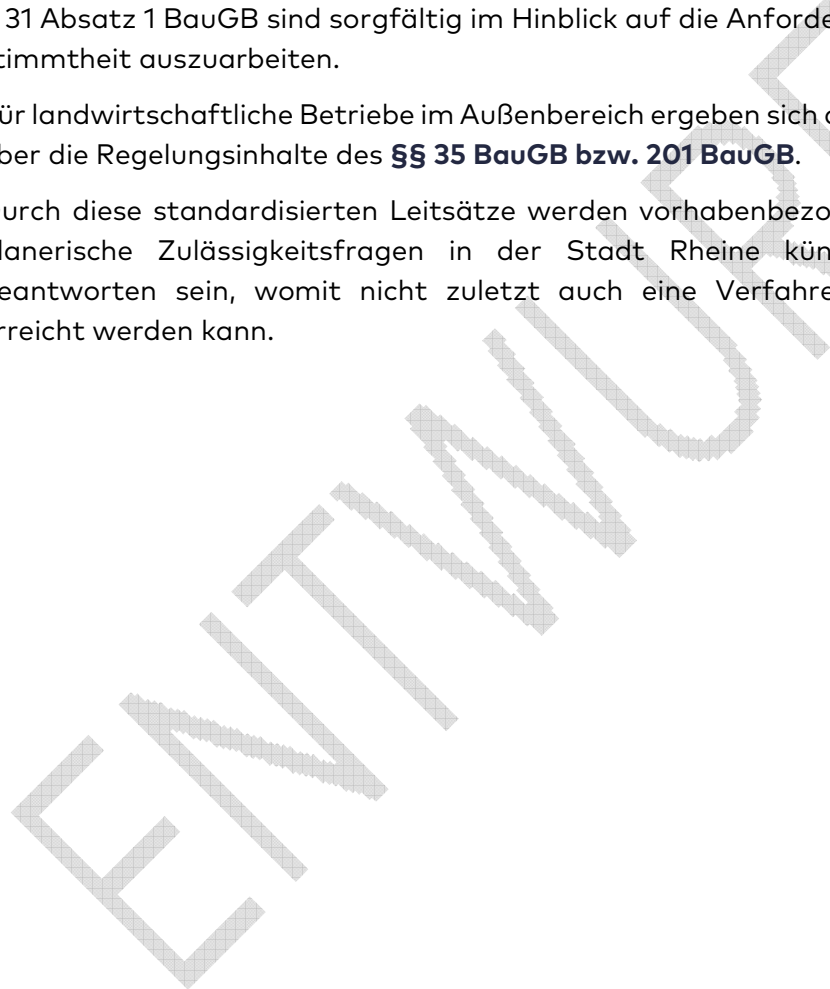
Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs/Werksverkaufs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel“ auf Grundlage des § 31 Absatz 1 BauGB sind sorgfältig im Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten.

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§§ 35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Rheine künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.



7

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Rheine werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

7.1 EMPFOHLENE BAUPLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGSSTRATEGIEN

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴¹ bzw. Sortimenten frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Im Folgenden gilt es, die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Stadtzentrum gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Bei akutem Handlungsbedarf zur Vermeidung von Fehlentwicklungen i. S. d. Einzelhandelskonzeptes kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z. B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimenten an die fortgeschriebene Rheiner Sortimentsliste und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimenten (insbesondere innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung

⁴¹ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ i. S. d. Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Vermeidung möglicher entschädigungspflichtiger Planungsschäden.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an dezentralen Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Rheiner Liste innenstadtrelevanter Sortimente.

7.2 DAS EINZELHANDELSKONZEPT IM KONTEXT DER BAULEITPLANUNG

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung/Überprüfung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI)
- Prüfung, ob eine weitere Überplanung unbeplanter Innenbereiche, insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen, notwendig ist (z. B. über einfache Bebauungspläne gemäß § 9 Absatz 2a BauGB)
- Prüfung der Abgrenzung der Kerngebiete in Zusammenschau mit den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39 ff. BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

8 Schlusswort

In diesem Konzept werden für den Einzelhandel der Stadt Rheine klar definierte Versorgungsaufgaben, Entwicklungsempfehlungen und Leitlinien formuliert. Somit können zukünftig stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abgeleitet werden. Hinsichtlich der aktuellen Einzelhandelsstruktur, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Rheine, dem STZ Mesum, den zwei GVZ, den vier NVZ sowie den zwölf NVS, verfügt die Stadt Rheine damit über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, Angebots- und Nahversorgungsstrukturen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage von Rheine in unmittelbarer räumlicher Nähe zu mehreren Mittel- und Oberzentren ergibt sich die Notwendigkeit, die zentralen Versorgungsbereiche aktiv weiterzuentwickeln und strategisch zu stärken. Durch eine gezielte Profilierung und funktionale Aufwertung dieser Bereiche kann eine deutlich stärkere Positionierung im Wettbewerb mit umliegenden Konkurrenzstandorten sowie gegenüber dem stetig wachsenden Online-Handel erreicht werden.

Obgleich es sich bei diesem EZK primär um ein stadtplanerisches Steuerungsinstrument handelt, entfaltet es darüber hinaus wichtige Impulse für weitere Handlungsfelder der Standortentwicklung. So kann es beispielsweise als fachliche Grundlage für ergänzende Bausteine – etwa ein eigenständiges Gastronomiekonzept/Steuerungskonzept zur Profilierung und Belebung der Innenstadt – erweitert werden. Darüber hinaus bietet das Konzept vielfältige Anknüpfungspunkte für zukünftige Entwicklungsprozesse. Es schafft einen strategischen Rahmen sowohl für größere Investitions- und Entwicklungsvorhaben als auch für kleinere, standortbezogene Maßnahmen. Ebenso unterstützt es die Erarbeitung von spezifischen Strategien für einzelne Lagen oder Quartiere und fördert prozessbegleitende Maßnahmen zur Standortstärkung. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der aktiven Einbindung der örtlichen Händlerschaft sowie der Immobilieneigentümer, um gemeinsame Entwicklungsziele zu definieren und nachhaltig umzusetzen.

Der Prozess wurde durch die Verwaltung sowie die parallel einberufenen Facharbeitskreise begleitet und konstruktiv unterstützt. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 und § 9 Absatz 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 79).

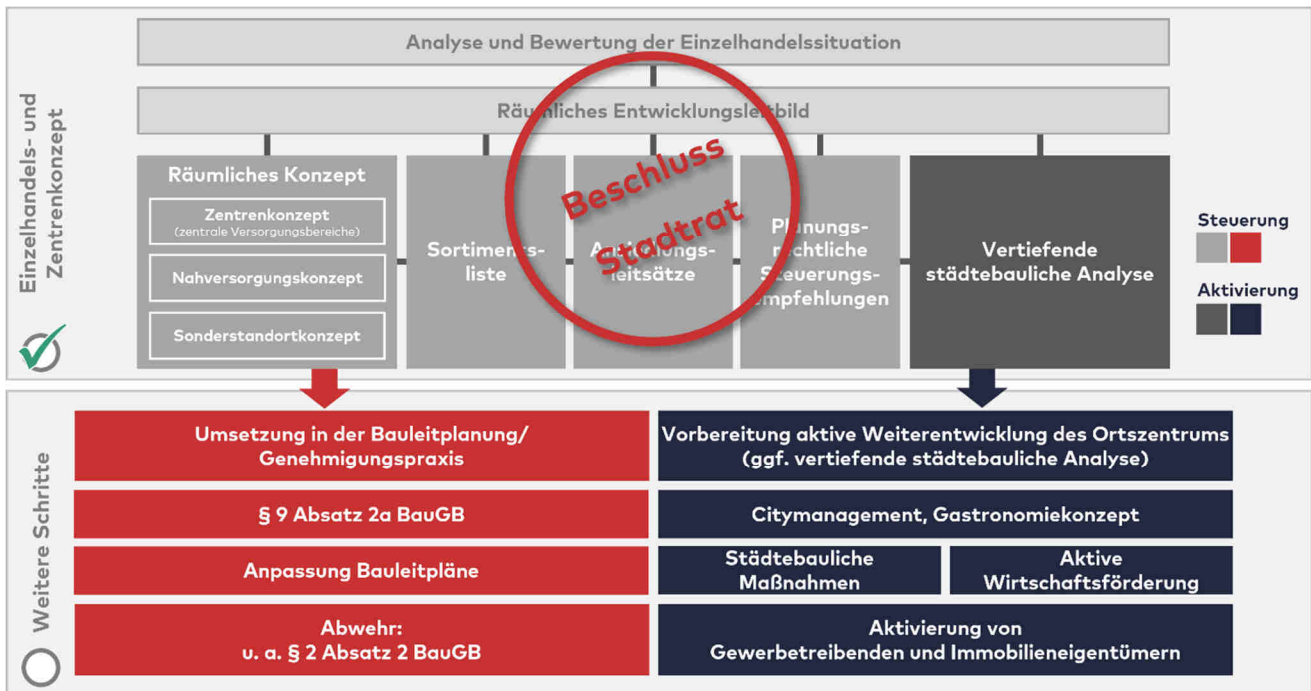


Abbildung 79: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtstädtische Politik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist daher mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf bis sieben Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (2012) (Hrsg.): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Im Auftrag der Stadt Rheine.

Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (2015) (Hrsg.): Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel. Im Auftrag der Stadt Rheine.

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

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2024). Düsseldorf.

Stadt Rheine (Hrsg.)/ akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung: Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine 2020/2021. Kassel.

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

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

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

Statistische Ämter der Länder (Hrsg.): pendleratlas.statistikportal.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz 21
Abbildung 5:	Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024.... 21
Abbildung 6:	Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 23
Abbildung 7:	Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 24
Abbildung 8:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 25
Abbildung 9:	Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Rheine 26
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Rheine und Umgebung 29
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Rheine nach Warengruppen und Lagebereichen 31
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von der Stadt Rheine 34
Abbildung 13:	Standortstruktur gemäß EZK Rheine 2012 und NVK Rheine 2015 35
Abbildung 14:	Kundenbefragung „Wie häufig besuchen Sie die Innenstadt von Rheine?“ 39
Abbildung 15:	Kundenbefragung „Wie viel Zeit verbringen Sie üblicherweise in der Rheiner Innenstadt?“ 40
Abbildung 16:	Kundenbefragung „Welche Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel, um in die Innenstadt von Rheine zu gelangen?“ 40
Abbildung 17:	Kundenbefragung „Weshalb besuchen Sie üblicherweise die Innenstadt von Rheine?“ 41
Abbildung 18:	Kundenbefragung „Wie viele Einzelhandelsgeschäfte besuchen Sie i.d.R. während eines Besuchs?“ 41
Abbildung 19:	Kundenbefragung „Wenn Sie an Ihr Verhalten, unabhängig von der "Covid-19-Pandemie", denken, können Sie Veränderungen in den vergangenen 3-5 Jahren feststellen?“ ... 42
Abbildung 20:	Kundenbefragung „Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Innenstadt von Rheine seltener aufsuchen?“ 43
Abbildung 21:	Kundenbefragung „Was sind die Gründe dafür, dass Sie die Innenstadt von Rheine häufiger aufsuchen?“ 44

Abbildung 22:	Kundenbefragung „Wo kaufen Sie überwiegend die folgenden Produktgruppen?“	45
Abbildung 23:	Kundenbefragung „Gibt es Artikel oder Warengruppen, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt von Rheine vermissen? Wenn ja, welche sind das?“	46
Abbildung 24:	Kundenbefragung „Wie bewerten Sie die unterschiedlichen Aspekte in der Innenstadt von Rheine? Bitte kategorisieren Sie nach Schulnoten von 1-5 (sehr gut bis mangelhaft)“	47
Abbildung 25:	Kundenbefragung „Verbinden Sie ihren Einkauf mit...“	48
Abbildung 26:	Kundenbefragung „Welche Wünsche/Ideen haben Sie für die zukünftige Entwicklung der Rheiner Innenstadt?“	48
Abbildung 27:	Kundenbefragung „Welcher Altersgruppe gehören Sie an?“	49
Abbildung 28:	Händlerbefragung „Wo liegt Ihr Standort?“	49
Abbildung 29:	Händlerbefragung „Bitte geben Sie an, „Ich bin...“	50
Abbildung 30:	Händlerbefragung „Hat Ihr Betrieb schon einmal den Standort gewechselt?“	51
Abbildung 31:	Händlerbefragung „Grund für den Standortwechsel?“	51
Abbildung 32:	Händlerbefragung „Seit welchem Jahr befindet sich Ihr Betrieb am aktuellen Standort?“	52
Abbildung 33:	Händlerbefragung „In welche der folgenden Betriebsformen kann Ihr Betrieb eingeordnet werden?	52
Abbildung 34:	Händlerbefragung „Welches Sortiment bieten Sie hauptsächlich an?“	53
Abbildung 35:	Händlerbefragung „Welches Verkehrsmittel nutzen Ihre Kund:innen üblicherweise, um in die Rheiner Innenstadt zu gelangen?“	54
Abbildung 36:	Händlerbefragung „Wo befinden sich die Wohnorte Ihrer Kund:innen?“	54
Abbildung 37:	Händlerbefragung „Haben Sie in den vergangenen drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Betrieb durchgeführt oder planen Sie dies in den nächsten drei Jahren?“	55
Abbildung 38:	Händlerbefragung „Über welche digitale Infrastruktur verfügt Ihr Betrieb und in welcher Form sind Sie derzeit mit Ihrem Betrieb im Internet vertreten?.....“	56
Abbildung 39:	Händlerbefragung „Welche der folgenden Aspekte der Innenstadt von Rheine sind für den Geschäftserfolg Ihres Betriebs besonders wichtig?“	57
Abbildung 40:	Händlerbefragung „Wie würden Sie die unterschiedlichen Aspekte der Innenstadt von Rheine bewerten? Bitte kategorisieren Sie nach Schulnoten von 1-5 (sehr gut bis mangelhaft).“	58
Abbildung 41:	Händlerbefragung „Wie beurteilen Sie die gegenwärtige wirtschaftliche Situation Ihres Betriebs?“	58

Abbildung 42:	Händlerbefragung „Wie hat sich der Umsatz Ihres Betriebs in den letzten drei Jahren entwickelt?“	59
Abbildung 43:	Weitere Standorte in Rheine gemäß EHK Rheine 2012 und NVK Rheine 2015	62
Abbildung 44:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Rheine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	74
Abbildung 45:	Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine	76
Abbildung 46:	Einwohnerprognose für die Stadt Rheine.....	80
Abbildung 47:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	81
Abbildung 48:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	82
Abbildung 49:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	83
Abbildung 50:	Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten	84
Abbildung 51:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive.....	85
Abbildung 52:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	91
Abbildung 53:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	93
Abbildung 54:	Zentrenstruktur Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine 2026	95
Abbildung 55:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Rheine.....	96
Abbildung 56:	Innere Organisation des ZVB Innenstadt Rheine.....	98
Abbildung 57:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches STZ Mesum.....	102
Abbildung 58:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches GVZ Dorenkamp-Mitte.....	103
Abbildung 59:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches GVZ Felsenstraße	104
Abbildung 60:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Eschendorf	105
Abbildung 61:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Salzbergener Straße	107
Abbildung 62:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Ludgerus Zentrum	108
Abbildung 63:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Friedrich-Ebert-Ring	109
Abbildung 64:	Übersicht Nahversorgungsstandorte Stadt Rheine (Zielperspektive).....	113
Abbildung 65:	Abgrenzung des Standorts NVS Berbombstiege / Königseschstraße.....	114
Abbildung 66:	Abgrenzung des Standorts NVS Elter Straße.....	115

Abbildung 67:	Abgrenzung des Standorts NVS Hauenhorst.....	117
Abbildung 68:	Abgrenzung des Standorts NVS Breite Straße.....	118
Abbildung 69:	Abgrenzung des Standorts NVS Basilika.....	120
Abbildung 70:	Abgrenzung des Standorts NVS Osnabrücker Straße	121
Abbildung 71:	Abgrenzung des Standorts NVS Rheiner Straße	122
Abbildung 72:	Abgrenzung des Standorts NVS Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße.....	124
Abbildung 73:	Abgrenzung des Standorts NVS Lingener Damm.....	125
Abbildung 74:	Abgrenzung des Standorts NVS Alter Lingener Damm.....	126
Abbildung 75:	Abgrenzung des Standorts NVS Elter Straße / Sandhövelstraße	128
Abbildung 76:	Abgrenzung des Standorts NVS Sonnenstraße.....	129
Abbildung 77:	Nahversorgungsprüfschema für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.....	130
Abbildung 78:	Zentrenstruktur EZK Rheine 2026.....	133
Abbildung 79:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamstädtische Politik.....	146

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	13
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Rheine.....	27
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in der Stadt Rheine	28
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Stadt Rheine.....	30
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Rheine	33
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Rheine	74
Tabelle 7:	Handlungsbedarfe für die Stadt Rheine bis 2030	86
Tabelle 8:	Zentrentypen in Rheine.....	90
Tabelle 9:	Bewertung der Standortbereiche in der Stadt Rheine (gem. Kapitel 4.5)	112
Tabelle 10:	Bewertung des Standorts Berbmomstiege / Königseschstraße.....	114
Tabelle 11:	Bewertung des Standorts Elter Straße	116
Tabelle 12:	Bewertung des Standorts Hauenhorst	117
Tabelle 13:	Bewertung des Standorts Breite Straße	118
Tabelle 14:	Bewertung des Standorts Basilika.....	120
Tabelle 15:	Bewertung des Standorts Osnabrücker Straße.....	121
Tabelle 16:	Bewertung des Standorts Rheiner Straße	123
Tabelle 17:	Bewertung des Standorts Osnabrücker Straße / Hultschiner Straße.....	124
Tabelle 18:	Bewertung des Standorts Lingener Damm	125
Tabelle 19:	Bewertung des Standorts Alter Lingener Damm	127
Tabelle 20:	Bewertung des Standorts Elter Straße / Sandhövelstraße	128
Tabelle 21:	Bewertung des Standorts Sonnenstraße	129
Tabelle 22:	Sortimentsliste für die Stadt Rheine „Rheiner Liste“ (Kurzfassung)	136
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Rheine (Langfassung).....	156

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ggf.	gegebenenfalls
d.h.	das heißt
Drog	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EEC	Ems-Einkaufs-Center
EH	Einzelhandel
etc.	et cetera (und so weiter)
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
GE	Gewerbegebiet
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
GVZ	Grundversorgungszentrum
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i.S.d.	im Sinne des / der
IT.NRW	Information und Technik Nordrhein-Westfalen
km/h	Kilometer pro Stunde

LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	Meter
m²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Min.	Minute
mind.	mindestens
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarde(n)
n	Stichprobe
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NVS	Nahversorgungsstandort
o.Ä.	oder Ähnliches
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
s.	siehe
siL	städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
STZ	Stadtteilzentrum
s.u.	siehe unten
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleich(e)
VKF	Verkaufsfläche
VM	Verbrauchermarkt
WZ	Warengruppenverzeichnis
z.B.	zum Beispiel
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 23: Sortimentsliste für die Stadt Rheine (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung, Wäsche (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung und Pelzwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u.ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Waffen und Sportgroßgeräte)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren und Matratzen (ohne Bettwäsche)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren, Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Krafttradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafttradteilen und -zubehör)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel, Büro, Bad- und Küchenmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte (inkl. Boote)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufnern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

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

Glossar

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Allgemeine Siedlungsbereiche sind definierte Gebiete, in denen die vorherrschende Nutzung primär aus Wohnnutzung, kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie der sozialen Infrastruktur besteht. Sie dienen der wohnungsnahen Versorgung und der Sicherung einer funktionierenden Siedlungsstruktur, ohne dass sie vorrangig als Zentren für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Einkaufszentrum/-center (EKZ)

Ein Einkaufszentrum ist eine als Einheit geplante und entwickelte Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die von einem gemeinsamen Management geleitet und von den Konsumenten als zusammengehörig empfunden wird. Die Eigentümer und Träger von solchen Einkaufszentren sind bestrebt, das äußere Erscheinungsbild (Corporate Design) und die Marketingstrategie (Marketing) durch ein zentrales Management (Center Management) zu gestalten, dem insbesondere folgende Aufgaben obliegen:

- die Auswahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für das Center, die interne Standortzuordnung,
- die Marketingmaßnahmen (Marketing-Mix) für das gesamte Center (z.B. Gemeinschaftswerbung),
- die Koordination von Gemeinschaftsaufgaben (Bewachung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen) und Durchführung von gemeinsamen Veranstaltungen,
- die Erleichterungen für den ruhenden und den fließenden Verkehr, so Parkleitsysteme, Kurzzeitparkplätze, Straßenentlastung vom Güterverkehr durch gebündelte Auslieferung.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im

funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Ergänzungsbereich / Innerstädtischer Ergänzungsbereich

Räumlich an den Hauptgeschäftsbereich angrenzender Teil der Innenstadt mit ergänzenden Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Der Bereich ist überwiegend durch großformatige Nutzungen wie Fachmärkte und Lebensmittelmärkte sowie verkehrsorientierte Lagen geprägt. Aufgrund der baulichen Struktur und Verkehrsbelastung bestehen geringere Aufenthaltsqualitäten als im Hauptgeschäftsbereich.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Grundversorgungszentrum (GVZ)

Ein Grundversorgungszentrum ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einem räumlich begrenzten Einzugsgebiet, das hinsichtlich der Ausdehnung und der zu versorgenden Bevölkerung zwischen einem Nahversorgungszentrum und einem Stadtteilzentrum liegt. Es dient in erster Linie der wohnortnahen Sicherstellung der Grundversorgung und weist ein breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, in der Regel mit mindestens einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Discounter als Magnetbetriebe. Ergänzend bestehen einzelne Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie weitere zentrenergänzende Funktionen, die die Versorgungsstruktur des Umfelds unterstützen.

Hauptlage

Die Hauptlage bezeichnet den zentralen und funktional stärksten Teil eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. einer (Einkaufs-)Innenstadt. Sie ist durch eine hohe Einzelhandelsdichte, eine räumlich kompakte und zusammenhängende Bauungsstruktur sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit gekennzeichnet. In der Hauptlage konzentrieren sich strukturprägende und frequenzerzeugende Einzelhandelsbetriebe, oftmals ergänzt durch zentrenergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Aufgrund ihrer ausgeprägten Magnetwirkung, hohen Passantenfrequenzen und Angebotsvielfalt übernimmt sie die Funktion des primären Einkaufs- und Versorgungsstandorts und bildet den bevorzugten Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer im Vergleich zum Supermarkt niedrigeren Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungsstandort (NVS)

Ein Nahversorgungsstandort ist ein städtebaulich integrierter Standort, der fußläufig an Wohngebiete angebunden ist, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichert, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Er trägt zur Verbesserung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung bei und berücksichtigt städtebauliche Verträglichkeit und lokale Besonderheiten. Ein Nahversorgungsstandort umfasst i. d. R. einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt und wenige ergänzende Angebote (bspw. Lebensmittelhandwerk). Die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich werden nicht hinreichend erfüllt.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum ist ein zentraler Versorgungsbereich, der die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren, ergänzende Dienstleistungen) wohnortnah und fußläufig sicherstellt. Nach Rechtsprechung und einschlägigen Fachliteratur ist ein zentraler Versorgungsbereich ein räumlich abgrenzbarer Teil einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zukommt. Er ist zugleich Schutzgut des Bauplanungsrechts (§ 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB).

Nebenlage

Eine Nebenlage ist ein ergänzender Bereich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder einer Innenstadt, der funktional die Hauptlage unterstützt, jedoch selbst keine ausgeprägte Magnetwirkung entfaltet. Sie ist durch eine geringere Handelsdichte, einen niedrigeren Filialisierungsgrad und kleinteiligere, häufig inhabergeführte Einzelhandelsstrukturen geprägt. Nebenlagen bieten vorrangig zentrenergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeitangebote, die das Angebot der Hauptlage sinnvoll erweitern und die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich steigern. Sie übernehmen eine ergänzende Versorgungsfunktion und tragen zur Attraktivität und Vielfalt des zentralen Versorgungsbereichs bei.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Stadtteilzentrum (STZ)

Ein Stadtteilzentrum ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für einen oder mehrere Stadtteile, der gegenüber dem gesamtstädtischen Zentrum funktional untergeordnet ist. Es übernimmt die wohnortnahe Versorgung mit einem vollständigen Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich und ergänzt dieses durch umfassendere Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Darüber hinaus zeichnet sich das Stadtteilzentrum durch ein breit gefächertes Spektrum einzelhandelsnaher Dienstleistungen, Gastronomie sowie kultureller und öffentlicher Einrichtungen aus und erfüllt damit zugleich Versorgungs-, Aufenthalts- und Treffpunktfunktionen.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Untertyp eines Vollsortimenters, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Non-Food Anteil übersteigt i.d.R. nicht einen Verkaufsflächenanteil von 10 bis 15 %.

Das Sortiment umfasst sowohl Herstellermarkenartikel als auch Handelsmarken, die Artikelanzahl und das Preisniveau liegt zumeist über der eines Lebensmitteldiscounters.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Vollsortimenter

Ein (Lebensmittel-)Vollsortimenter umfasst die Betriebstypen Supermarkt, Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus. Typisch ist im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter ein breites und tiefes Lebensmittelsortiment sowie je nach Betriebstyp ergänzt durch ein Non-food-Sortiment. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken, das Preisniveau liegt oberhalb eines Lebensmitteldiscounters.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) (vereinfacht häufig Zentrum genannt)

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im BauGB und in der BauNVO an verschiedenen Stellen genannt:

- als bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang in § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB,
- zur Verstärkung der gemeindenachbarlichen Abstimmungspflicht in § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- bei der Festsetzungsmöglichkeit zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen nach § 9 Absatz 2a BauGB,
- bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 3 BauGB und den Auswirkungen i. S. v. § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Zentrenergänzende Funktionen (ZeF)

Unter zentrenergänzenden Funktionen werden Nutzungen verstanden, die den Einzelhandel funktional ergänzen und zur Attraktivität, Aufenthaltsqualität sowie zur Sicherung der Versorgungsfunktion beitragen. Hierzu zählen u. a. Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Arztpraxen und weitere Gesundheitsangebote, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie soziale, kulturelle und öffentliche Einrichtungen. Sie stärken die multifunktionale Ausrichtung eines Zentrums, fördern Besucherfrequenzen und verlängern die Verweildauer der Kundschaft.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
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 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

ENTWURF