

Vorlage Nr. 238/26

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - Beschluss Offenlage

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen Herrn Beyer / Büro Stadt und Handel
---	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 56	Bauordnung und Denkmalschutz
Projekt	Rahmenplan Innenstadt
Projekt	Rahmenplan Lebendige Innenstadt
Ziele Unser Rheine 2030	Bürgerbeteiligung/Bürgerschaftliches Engagement
Ziele Unser Rheine 2030	Arbeit und Wirtschaft
Ziele Unser Rheine 2030	Freizeit, Kultur und Sport

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	60.000 €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	60.000 €	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5.10 Stadtplanung		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den Entwurf „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Begründung:

A Anlass der Fortschreibung

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rheine dient bisher der im März **2013** vom Rat der Stadt Rheine förmlich als städtebaulicher Rahmenplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene „**Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine**“ (Fortschreibung des 2005 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts).

Das Konzept basiert auf einer Datengrundlage, die heute fünfzehn Jahre alt ist.

Am **15.12.2015** hat der Rat der Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel – das **Nahversorgungskonzept** für die Stadt Rheine als städtebaulichen Rahmenplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die elementaren Aussagen und Empfehlungen des Masterplans sowie des Nahversorgungskonzepts sind heute noch Richtschnur planerischen Handelns in Rheine. In den letzten Jahren haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des Einzelhandels allgemein (u. a. Onlinehandel, Covid-19-Pandemie, Ukraine-Krieg), die Strukturen des Einzelhandels in der Stadt Rheine und die planungsrechtlichen Grundlagen auf Landesebene maßgeblich verändert (z. B. Einzelhandelserlass NRW, Appingedam-Urteil EuGH).

Die Dynamik im Einzelhandel machen eine fachliche Überprüfung der Konzeptaussagen erforderlich.

B Bisheriges Verfahren / Erarbeitungsprozess

Das Fortschreibungsverfahren eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am **09.04.2025** durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (Vorlage 107/25) die Fortschreibung beschlossen. Aufgrund seiner beabsichtigten rechtlichen Wirkung wird es ähnlich einem formalen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Auf Grundlage des Beschlusses hat die Verwaltung die Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Rheine öffentlich ausgeschrieben. Über die Ausschreibung und die Vergabe hat die Verwaltung den Ausschuss am **10.09.2025** im nicht-öffentlichen Teil informiert.

Das beauftragte Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund hat im Juli 2025 mit den Arbeiten begonnen. Diese gliedern sich in folgende Arbeitsbausteine:

B.I Analysephase

Im August 2025 wurde das Einzelhandelsangebot im gesamten Stadtgebiet systematisch erfasst. Auf dieser Grundlage konnten eine umfassende Markt- und Standortanalyse sowie Vor-Ort-Untersuchungen der städtebaulich-funktionalen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren prägenden Einzelhandelsstandorten durchgeführt werden. Dadurch liegt nun ein aktuelles und fundiertes Bild der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Rheine vor.

B.II Online-Befragungen

Zur Erfassung der nachfrageseitigen Perspektive sowie zur Einbindung der lokalen Akteure diente eine Online-Bürgerbefragung. Die Bürgerbefragung fand im Zeitraum Oktober bis November 2025 statt und ist mit 741 Teilnehmenden sehr gut angenommen worden. Sie lieferte wichtige Erkenntnisse zu Einkaufsorientierungen, Angebotslücken und zur Attraktivität der Innenstadt. Parallel wurde eine Online-Händlerbefragung (67 Teilnehmende) durchgeführt, um Einschätzungen zur Umsatzentwicklung, Standortqualität und zu Herausforderungen des Einzelhandels zu gewinnen.

B.III Experten-Gespräche

Es fanden qualitative Interviews mit Stakeholdern aus Handel und weiteren Institutionen statt. Diese Gespräche dienten der vertieften Analyse aktueller Problemlagen, der Bewertung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sowie der Diskussion zukünftiger Entwicklungsperspektiven.

B.IV Facharbeitskreis

Es wurde ein Arbeitskreis aus Vertreterinnen und Vertretern des lokalen Einzelhandels (z. B. Innenstadt Rheine e. V., Werbegemeinschaft Emsgalerie Rheine e. V.), den politischen Fraktionen, der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, der IHK Nord Westfalen, dem Handelsverband Nordrhein-Westfalen Westfalen-Münsterland e. V., der Bezirksregierung Münster sowie dem Stadtplanungsteam der Stadtverwaltung Rheine eingerichtet. Prozessbegleitend wurden die Analyseergebnisse sowie die konzeptionellen Bausteine, Entwicklungsszenarien und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in zwei Facharbeitskreisen erörtert und fachlich reflektiert.

Die Sitzungen fanden am 25.11.2025 und am 10.02.2026 vor Ort in Rheine statt.

B.V Konzeptphase

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analysephase wurden die wesentlichen inhaltlichen Bausteine für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erarbeitet. Diese wurden im Rahmen einer Sitzung des Facharbeitskreises (10.02.2026) vorgestellt und diskutiert.

Im Kern ging es um die räumlich-funktionale Bestimmung der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sowie von ergänzenden Standorten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Außerdem wurde der Vorschlag des Gutachters für die Rheiner Sortimentsliste und die Steuerungsleitsätze für Einzelhandelsbetriebe vorgestellt.

Inzwischen liegt der vom beauftragten Gutachterbüro Stadt + Handel in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Facharbeitskreis erarbeitete Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor.

C Inhalte der Fortschreibung

Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. Nahversorgungskonzept in Rheine seit vielen Jahren gelebte Praxis ist, bei den Akteuren bekannt und die Stadt- und Einzelhandelsentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten bereits positiv begleitet und gesteuert hat, steht im Rahmen der aktuellen Fortschreibung dessen Überprüfung, Aktualisierung und ggf. Weiterentwicklung (in Teilräumen) im Vordergrund und nicht eine komplette Neuaufstellung bzw. -formulierung.

Nichtsdestotrotz ergeben sich in einigen (räumlichen wie inhaltlichen) Bereichen Änderungsbedarfe. Diese sind im Detail dem Fortschreibungsbericht (s. Anlage) zu entnehmen. Die aus Sicht der Verwaltung wichtigsten Punkte werden nachfolgend überblickartig genannt:

- Die Bestandserhebung wurde aktualisiert.
- Die Beschreibungen der aktuellen Trends im Einzelhandelssektor sowie der neuen rechtlichen Aspekte (Rechtsprechung, planungsrechtliche Instrumente) wurden angepasst.
- Die Aktualisierung der Angebots- und Nachfrageanalyse (u. a. Verkaufsflächenentwicklung, Anzahl der Betriebe, Zentralität) hat u. a. ergeben, dass die Anzahl der Betriebe und die gesamtstädtische Verkaufsfläche um rund 10 % gesunken sind (vgl. Seite 29 ff. des Konzeptentwurfes).
- Die angepassten städtebaulichen Analysen der identifizierten Zentren haben ergeben, dass sich, insbesondere im Hinblick auf die mittlerweile gefestigte Rechtsprechung des OVG NRW, neue Abgrenzungen bei den meisten zentralen Versorgungsbereichen ergeben (so z. B. Innenstadt, Salzbergener Straße, Friedrich-Ebert-Ring) (vgl. Seite 95 ff. des Konzeptentwurfes).
In Mesum und Dorenkamp-Mitte wurden bei den Abgrenzungen zudem geplante Einzelhandels-Ansiedlungen bzw. Erweiterungen berücksichtigt.
In Mesum wurden die Flächen an der Rolinerstraße/Dechant-Römer-Straße sowie die Fläche am Bahnhof in die Abgrenzung neu aufgenommen. Die ZVB-Abgrenzung verlagert sich in den südlichen Bereich der Alten Bahnhofstraße und erweitert sich in Richtung Bahnhof (vgl. Seite 100 ff. des Konzeptentwurfes).
- Das ehemalige Nahversorgungszentrum Felsenstraße wurde zum Grundversorgungszentrums hochgestuft. Das Grundversorgungszentrum Eschendorf hingegen wurde zum Nahversorgungszentrum herabgestuft (vgl. Seite 103 ff. des Konzeptentwurfes).
- Die ehemaligen Nahversorgungszentren Basilika, Berbombstiege/Königseschstraße, Hauenhorst und Elter Straße wurden zu Nahversorgungsstandorten herabgestuft (vgl. Seite 108 ff. des Konzeptentwurfes).
Die Fläche des ehemaligen Toom-Baumarktes soll stadtentwicklungspolitisch der Wohnraumschaffung dienen, sie wurde nicht mehr als Potentialfläche dargestellt.
- An der Rheiner Sortimentsliste hat sich Änderungsbedarf ergeben; so sind z. B. einzelne Sortimente zu übergeordneten Warengruppen (z. B. Baumarktsortimente, Unterhaltungselektronik) zusammengefasst, die Sortimente Erotikartikel sowie Baby- und Kleinkindartikel herausgenommen und das Sortiment Kinderwagen aufgenommen worden (vgl. Seite 134 ff. des Konzeptentwurfes).

D Weiteres Verfahren / Ausblick

Die Verwaltung schlägt vor, diese Ergebnisse als Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts öffentlich auszulegen und bitten den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz um einen entsprechenden Beschluss.

In der Ausschusssitzung am 22.04.2026 wird das Büro Stadt + Handel die wesentlichen Inhalte des Entwurfes in einem Vortrag erläutern.

Die Offenlage bzw. Veröffentlichung des Entwurfs im Internet ist dann für Frühsommer 2026 vorgesehen. Im Zuge der mehrwöchigen Beteiligungsphase besteht für die interessierte Öffentlichkeit sowie die Behörden (u. a. Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. IHK) die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen zum Entwurf. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der dann folgenden Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Am 07.05. soll eine Informationsveranstaltung zur Präsentation und Diskussion des Fortschreibungsentwurfs durchgeführt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist insbesondere als Angebot an den örtlichen Einzelhandel, die Gewerbetreibenden sowie die Immobilienbranche zu verstehen.

Nach der Veröffentlichung des Entwurfs folgt die Aufbereitung der Stellungnahmen und Hinweise aus dieser Beteiligung, die Vorabwägung und ggf. Anpassung des Fortschreibungsentwurfes. Das Verfahren ist ähnlich einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Abhängig vom ggf. erforderlichen Anpassungsbedarf kann eine weitere Sitzung des Facharbeitskreises erforderlich werden. Darauf aufbauend erfolgt die Fertigung der abschließenden Beschlussvorlage für den Endbericht.

Nach einer Vorberatung des Endberichtes durch den zuständigen Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz im Herbst soll im Dezember 2026 durch den Rat der Stadt Rheine über mögliche Anregungen und Hinweisen entschieden und das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden.

Anschließend erfolgt die Veröffentlichung des beschlossenen Konzepts als aktuell fortgeschriebene Grundlage für die Einzelhandelssteuerung und -entwicklung in der Stadt Rheine. Dies dient der Transparenz und Planungssicherheit bei allen Akteuren. Aus Umweltgründen wird die Broschüre lediglich digital im Internet veröffentlicht.

E Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine sind zunächst keine direkten Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz zu erwarten.

Anlagen:

Entwurf „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine“