



Stadt Rheine

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.09.2011

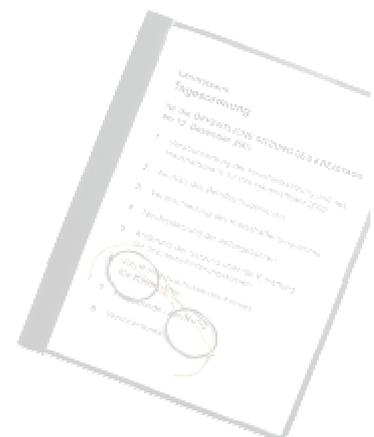
Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

2

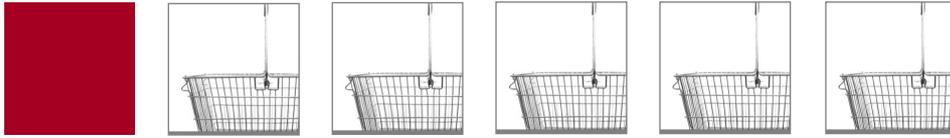
Inhalte

- 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung
- 2 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen
- 3 Bewertung der aktuellen Angebotssituation
- 4 Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale in Rheine
- 5 Ausblick



Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund



Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Warum eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts?

□ Interessensausgleich

(Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im Speziellen ihrer Einzelhandelsstruktur hemmen.

□ Investitionssicherheit

Für den bestehenden Einzelhandel – den Investoren von gestern sowie den heutigen Investoren – dem Bestand von morgen.

□ Planungssicherheit

Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.

□ Rechtssicherheit

Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Warum eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts?

- **Neue bundesrechtliche Vorgaben**
 - Novellierung des BauGB 2007
- **Verschiedene Urteile** (OVG, BVerwG) u. a. zu
 - Großflächigkeit von Einzelhandelsvorhaben
 - Funktionseinheit
 - zentralen Versorgungsbereichen
- **Neue landesrechtliche Vorgaben**
 - 2007: Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (§ 24a) mit neuen Zielen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels
 - 2008: Novellierung des Einzelhandelserlasses NRW
- **Veränderte Rahmenbedingungen**
 - Aktualisierung der Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2005 notwendig
 - Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsplanungen

Untersuchungsaufbau



Kundenherkunftserhebung

Teilnehmerliste

Hauptbranche / Betrieb	Anzahl teilnehmende Betriebe	Betriebsformen
Nahrungs- und Genussmittel	4	4 Fachgeschäfte (Bäcker, Weinhandel etc.)
Gesundheits- u. Körperpflege	3	3 Fachgeschäfte (z. B. Parfümerie)
Bücher / Papier / Schreibwaren	4	1 Fachmarkt, 3 Fachgeschäfte
Bekleidung / Textilien	14	2 Kaufhäuser, 1 Discounter, 11 Fachgeschäfte
Schuhe / Lederwaren	5	Fachgeschäfte
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	5	Fachgeschäfte
Spielwaren / Hobbybedarf	1	Fachgeschäft
Sport und Freizeit	1	Fachgeschäft
Möbel	1	Fachmarkt
Elektronik /Multimedia	3	Fachmarkt, Fachgeschäft, Mobilfunkanbieter
Medizinische und orthopädische Artikel	3	Fachgeschäfte (z. B. Optiker)
Uhren / Schmuck	2	Fachgeschäfte
(anonym)	3	-
Summe	49	

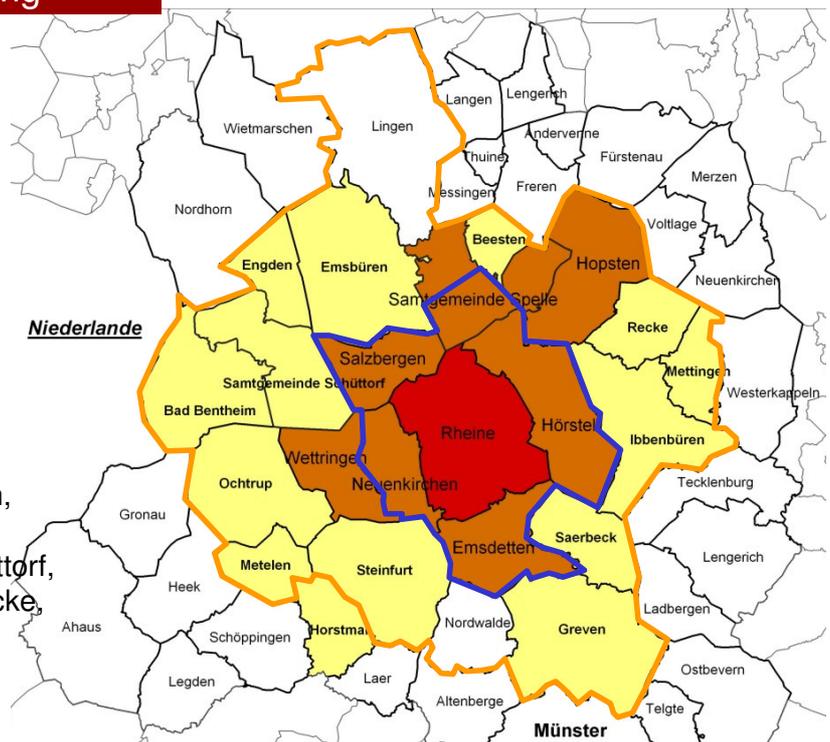
Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Kundenherkunftserhebung

Ergebnisse der Erhebung

- **Kerneinzugsgebiet:**
Stadt Rheine
(ca. 77.500 EW)
- **Näheres Einzugsgebiet:**
Hörstel, Emsdetten,
Neuenkirchen, Wettringen,
Salzbergen, Samtgemeinde
Spelle und Hopsten
(rd. 100.000 Einwohner)
- **Weiteres Einzugsgebiet:**
Ibbenbüren, Saerbeck, Greven,
Steinfurt, *Horstmar*, Metelen,
Ochtrup, Samtgemeinde Schüttdorf,
Bad Bentheim, Emsbüren, Recke,
Mettingen
(rd. 225.000 Einwohner)
- *Streuumsätze*

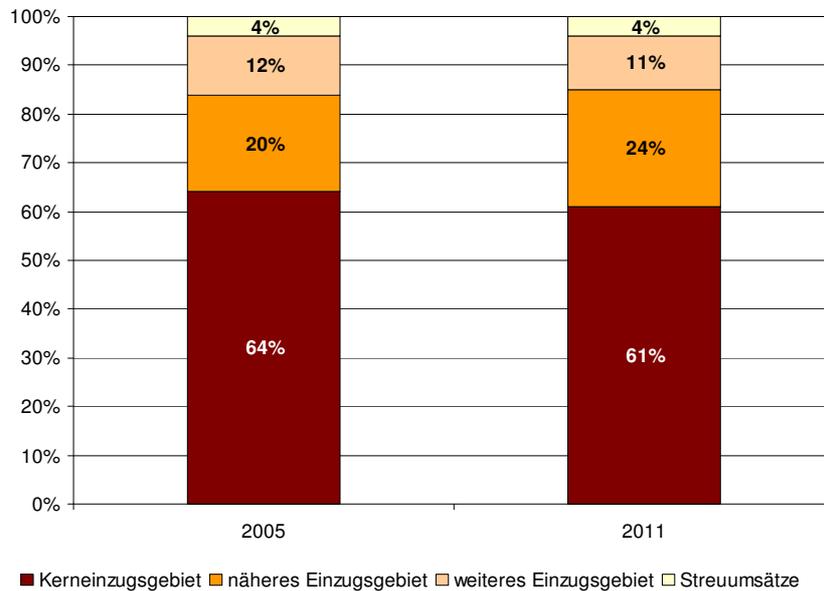


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Einzugsgebiet

Zeitvergleich (2005 – 2011)



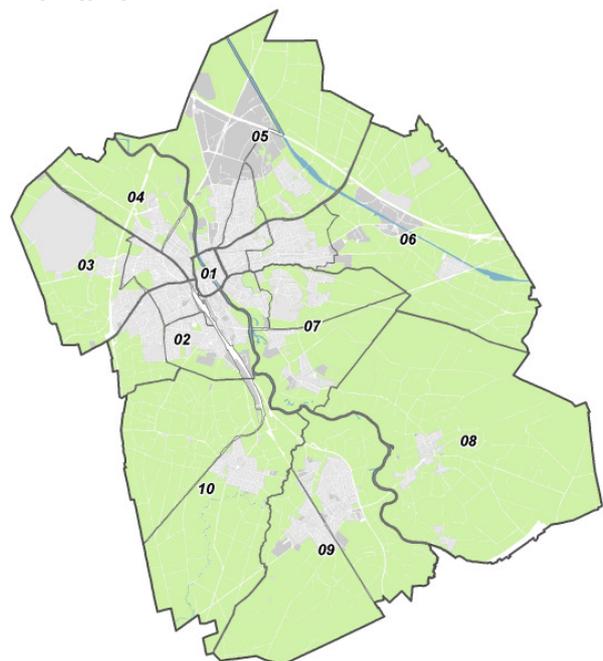
Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung in Rheine

Statistische Gliederung und gerundete Einwohnerzahlen

Stadtbezirk	Einwohner
01 Innenstadt	2.500
02 Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp	14.200
03 Wadelheim, Schleupe	7.550
04 Bentlage, Wietesch	4.500
05 Schotthock, Altenrheine	11.550
06 Stadtberg, Eschendorf-Nord, Kanalhafen	13.050
07 Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf	8.700
08 Elte	2.300
09 Mesum	8.550
10 Hauenhorst, Catenhorn	4.450
Gesamt	77.400



Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Rheine

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	159,7
Blumen / Zoo	7,7
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	24,9
Schreibwaren / Papier / Bücher	15,0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	207,2
Bekleidung / Textilien	32,8
Schuhe / Lederwaren	8,9
Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik	4,6
Spielwaren / Hobbyartikel	8,2
Sport- und Freizeitartikel	6,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	61,1
Wohnrichtungsartikel	8,6
Möbel	20,5
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10,7
Elektronik, Multimedia	28,0
Medizinische und orthopädische Artikel	5,5
Uhren / Schmuck	3,6
Bau- und Gartenmarktsortimente	40,9
Überwiegend langfristiger Bedarf	117,8
Summe (inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt))	389,2

- Einwohnerzahl:
2011: rd. **77.400**
(2005: rd. 77.000)
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:
(nach IBH Retail Consultants 2011, Köln)
2011: **95,9**
(2005: 96,5)
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen:
2011: **389 Mio. Euro**
(2005: 385 Mio. Euro)
- Regionale Kaufkraftkennziffern:
(Indexwert, 100=Bundesdurchschnitt):
Emsdetten 100,5
Greven 100,5
Lingen 99,1
Ochtrup 96,1
Steinfurt 98,1

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Haupteinkaufsorte der Bewohner Rheines

Vorläufige Ergebnisse der Haushaltsbefragungen

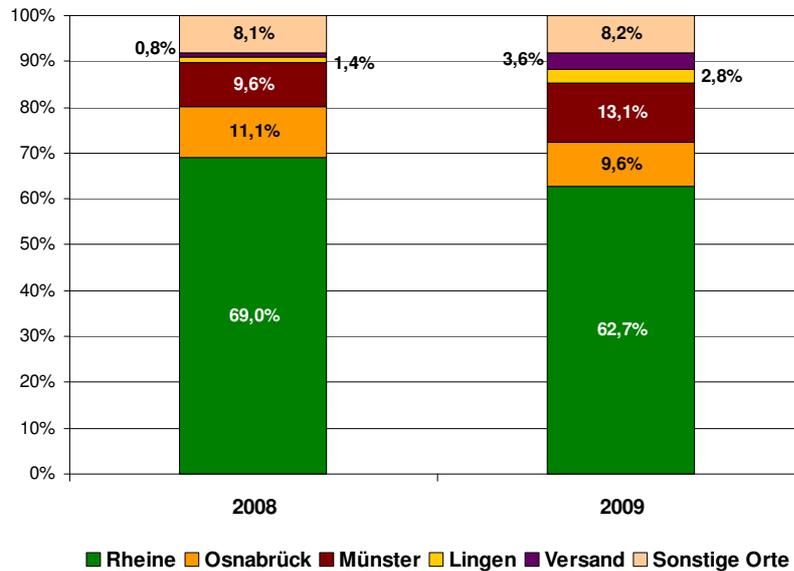
- Stabile bis leicht steigende Kaufkraftbindungen bei Gütern des **kurzfristigen Bedarfs** (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren); Bindungsquoten zwischen 85 % – 97 %
- Im Schnitt noch relativ hohe, jedoch leicht rückläufige Bindungsquoten bei Waren der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (z.B. Schuhe, Haushaltswaren, Spielwaren, Sportartikel); Bindungsquoten zwischen 75 % - 92 %
- Starker Anstieg der Kaufkraftbindung in den Bereichen Möbel und Gartenmarktsortimente, ansonsten konstante bis leicht rückläufige Bindungsquoten bei Gütern der **langfristigen Bedarfsstufe** (z.B. Elektronik, Uhren / Schmuck etc.) stark variierende Bindungsquoten zwischen 57 % und 95 %

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Haupteinkaufsorte der Bewohner Rheines

„Wo kaufen Sie *Bekleidung / Schuhe* überwiegend ein?“



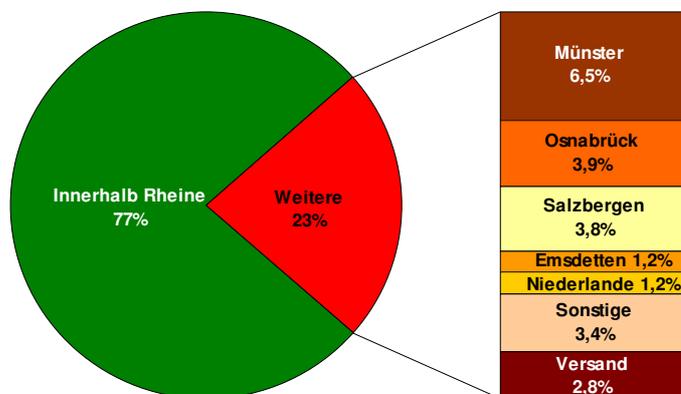
Quelle: EWG Rheine, Bürgerbefragung 2008 und 2009

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Haupteinkaufsorte der Bewohner Rheines

„Wo kaufen Sie *Schuhe / Lederwaren* überwiegend ein?“

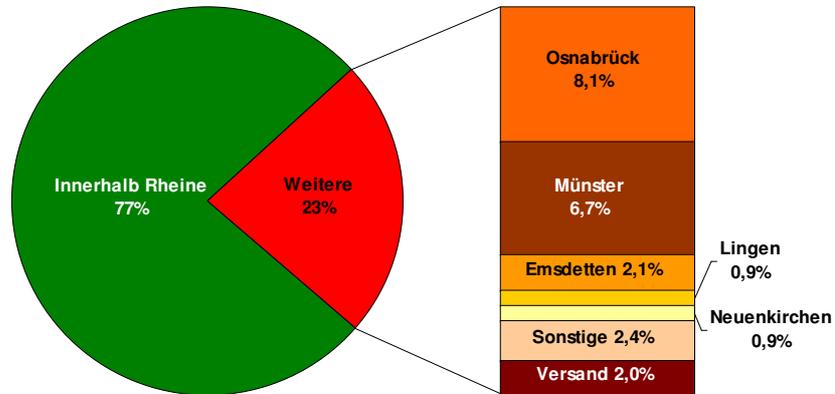


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Haupteinkaufsorte der Bewohner Rheines

„Wo kaufen Sie *Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren* überwiegend ein?“

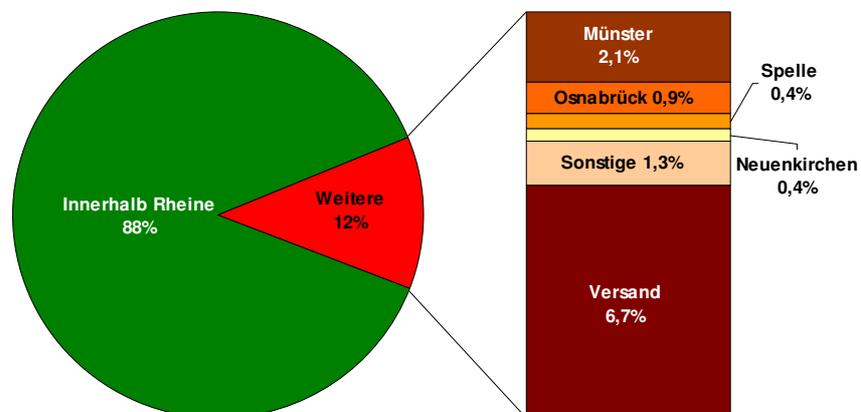


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Haupteinkaufsorte der Bewohner Rheines

„Wo kaufen Sie *Unterhaltungselektronik (ohne Foto)* überwiegend ein?“

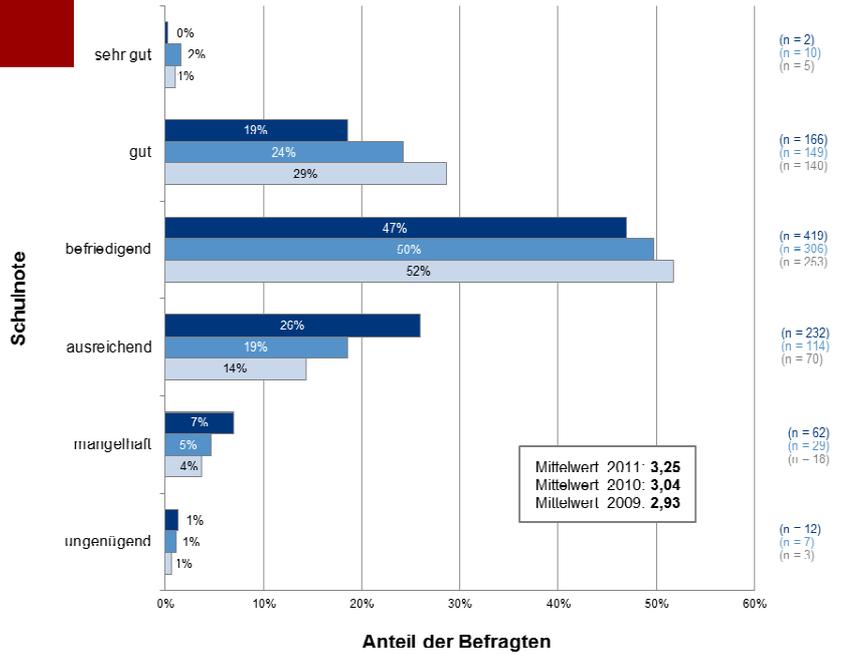


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Mit welcher Schulnote würden Sie die Einkaufsmöglichkeiten in Rheine bewerten?

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung



N = 893
N = 673
N = 489

Legende:

- Bürgerbefragung 2010/2011
- Bürgerbefragung 2009/2010
- Bürgerbefragung 2008/2009

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring

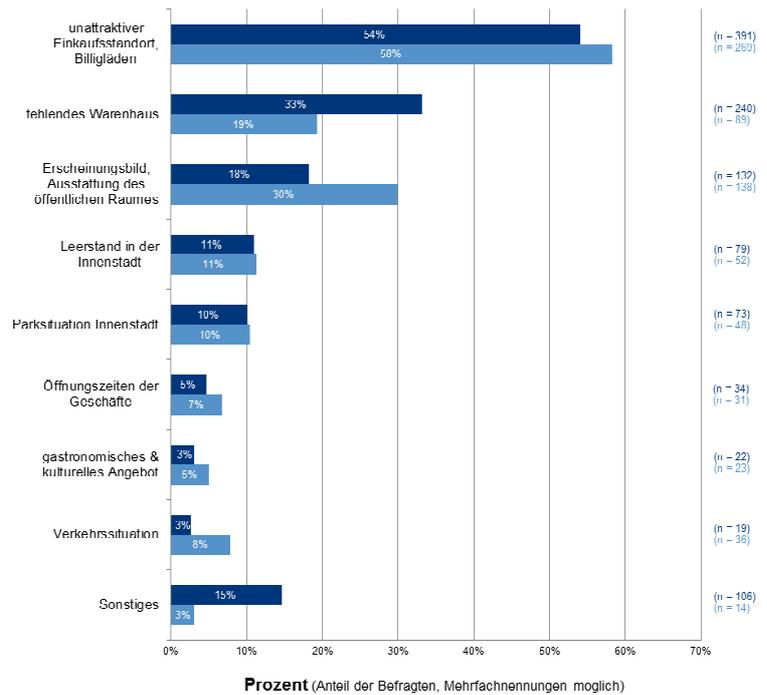


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Gibt es etwas, das Ihnen an der Rheiner Einkaufsstadt überhaupt nicht gut gefällt?

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung



N = 774
n = 462

Legende:

- Bürgerbefragung 2010/2011
- Bürgerbefragung 2009/2010

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring

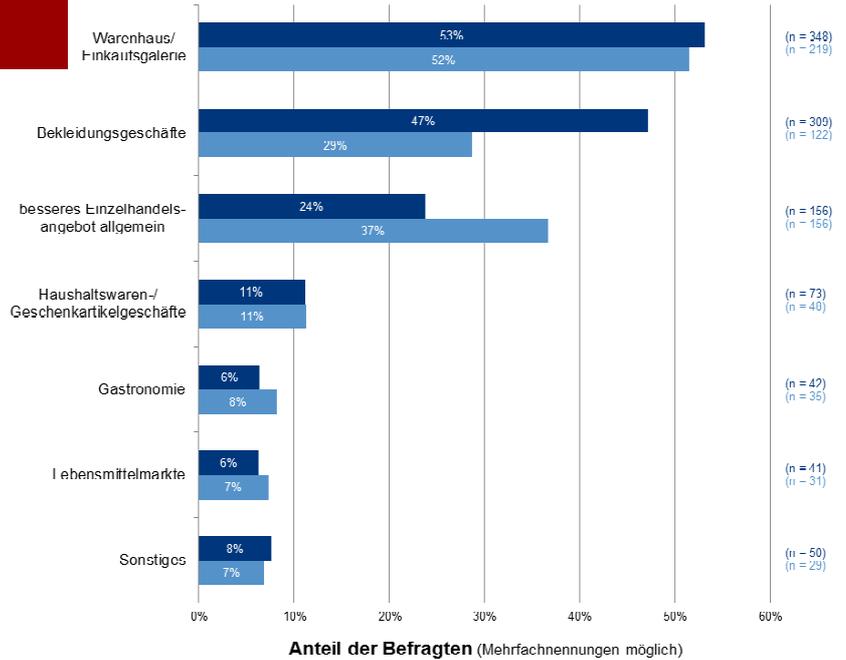


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung

Welche Angebote/Geschäfte und/oder Dienstleistungen vermissen Sie in der Innenstadt von Rheine?



N = 655
N = 425

Legende:

■ Bürgerbefragung 2010/2011
■ Bürgerbefragung 2009/2010

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring

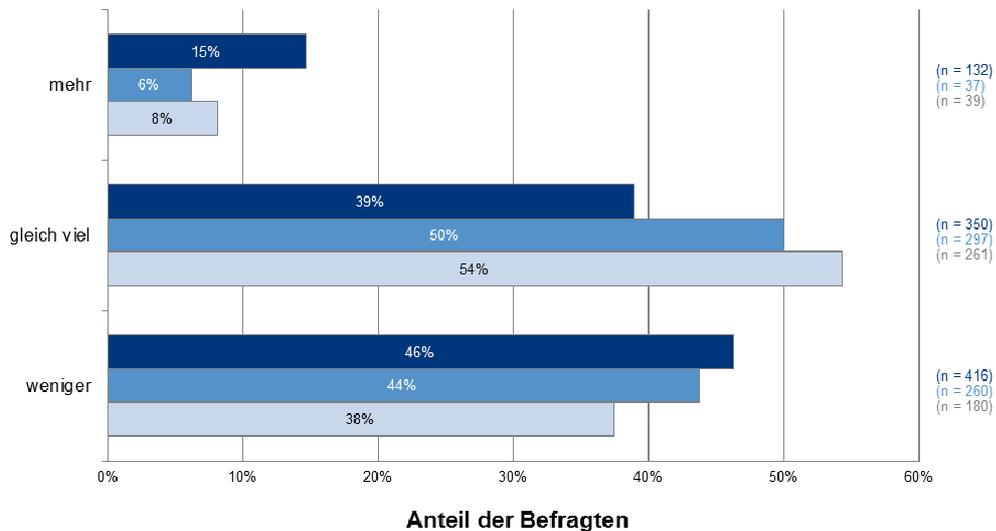


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung

Kaufen Sie heute mehr, weniger oder gleich viel in der Rheimer Innenstadt ein wie vor 2 Jahren?



N = 898
N = 594
N = 480

Legende:

■ Bürgerbefragung 2010/2011
■ Bürgerbefragung 2009/2010
■ Bürgerbefragung 2008/2009

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring

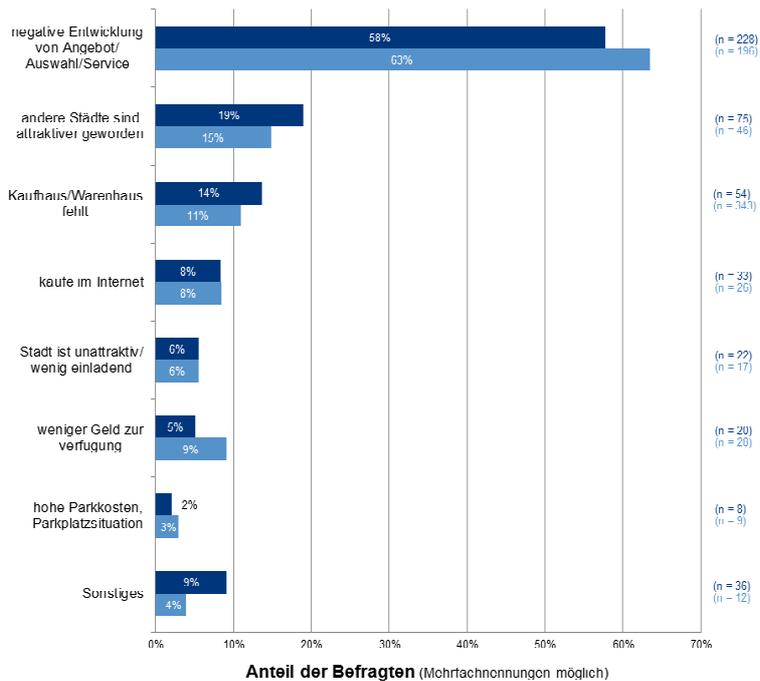


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung

Aus welchen Gründen kaufen Sie weniger in der Rheinischer Innenstadt ein?



N = 395
N = 309

Legende:

■ Bürgerbefragung 2010/2011
■ Bürgerbefragung 2009/2010

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring



Rundungsdifferenzen möglich. Dieses Schaubild bezieht sich auf Frage 2.11 der Bürgerbefragung 2010/2011 der EWG Rheine. Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei EWG für Rheine mbH. © EWG für Rheine mbH 2011.

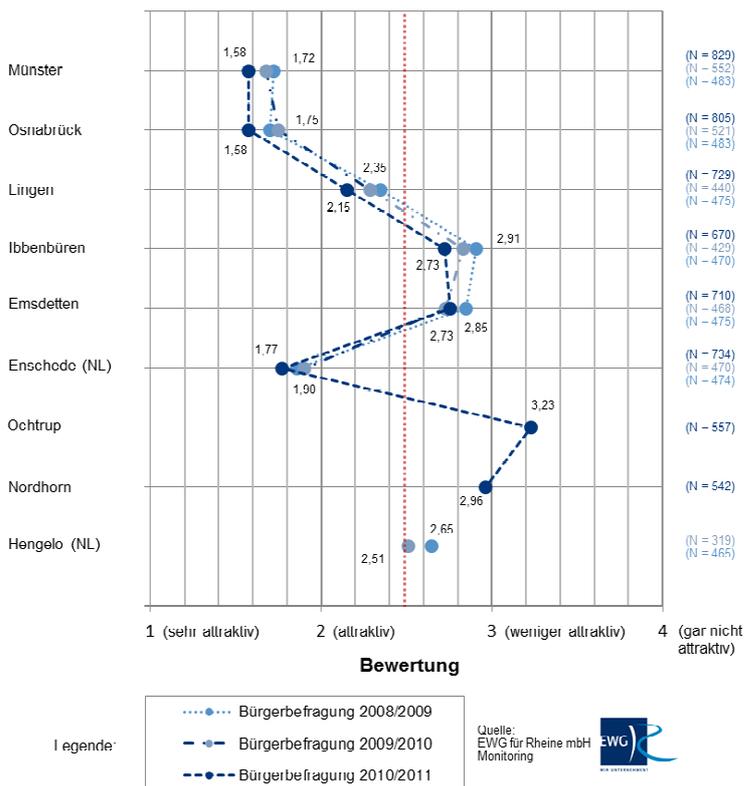
Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Weitere Ergebnisse der Bürgerbefragung

Wie attraktiv sind für Sie folgende Einkaufsstädte im Vergleich zur Stadt Rheine?

(Vergleich der Mittelwerte)



Legende:

..... Bürgerbefragung 2008/2009
- - - Bürgerbefragung 2009/2010
- - - Bürgerbefragung 2010/2011

Quelle: EWG für Rheine mbH Monitoring



Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Hohe Ausstrahlungskraft als Mittelzentrum für Stadt und Region, Rheine wird seiner Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht
- Einkaufsstandort gegenüber regionalen Wettbewerbsstandorten derzeit (noch) gut positioniert, wenngleich Kundenbindung tendenziell rückläufig
- Nennenswerte Kaufkraftbindungen vor allem aus den Nachbarkommunen, Rückgang im weiteren Einzugsbereich
- Hohe Kaufkraftbindungsquoten der Rheinenser Wohnbevölkerung in nahezu allen Sortimenten, allerdings tendenziell rückläufig
- Wettbewerb vor allem zu Oberzentren Münster und Osnabrück; Entwicklungen in der Region erhöhen Wettbewerbsdruck



Bewertung der derzeitigen Angebotssituation

Kennwerte des Einzelhandels in Rheine

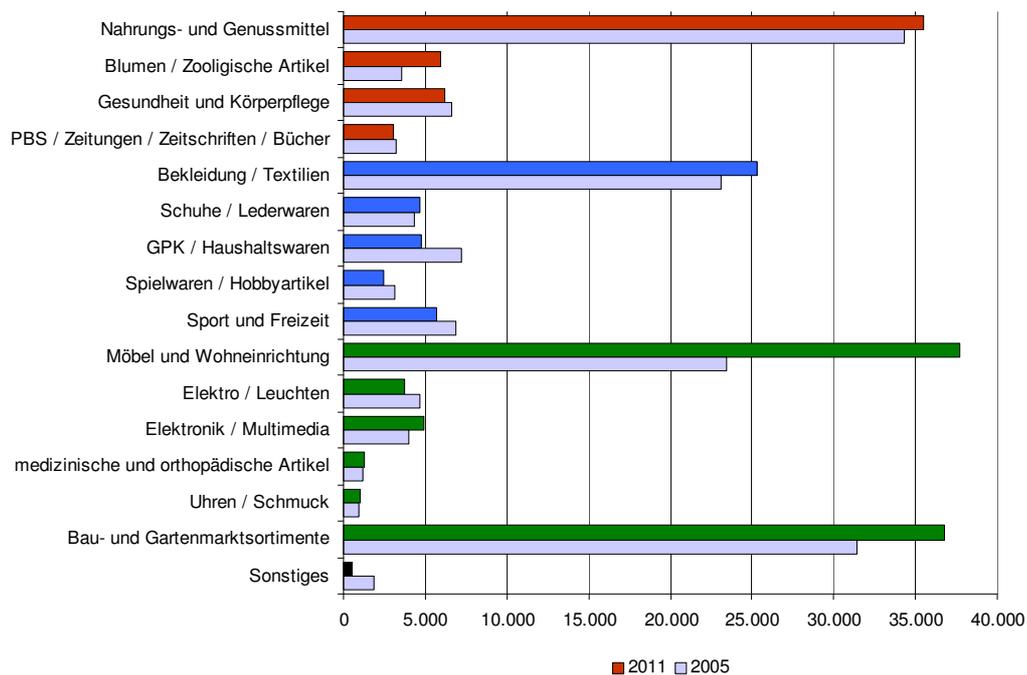
	Rheine (2005)	Rheine (2011)	JuK Datenbank: Vergleichskommunen
Einwohnerzahl	ca. 77.000	ca. 77.400	50.000 – 100.000
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	588	577	485
Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne Leerstände)	160.000	180.000	146.000
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb	272 m²	311 m²	296 m ²
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	2,1	2,3	2,2

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Sortimentsspezifisches Einzelhandelsangebot

sortimentsspezifische Betrachtung im Zeitvergleich (Angaben in m² Verkaufsfläche)



Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen

Warengruppe	Rheine ca. 77.400 EW	JuK-Datenbank 50.000 – 100.000 EW (Spektrum)	JuK-Datenbank 50.000 – 100.000 EW (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	0,46	0,30 – 0,53	0,42
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,08	0,04 – 0,09	0,07
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,04	0,02 – 0,06	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,33	0,11 – 0,37	0,27
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,02 – 0,06	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,06	0,05 – 0,13	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,03	0,01 – 0,07	0,03
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,07	0,01 – 0,09	0,05
Elektrogeräte / Leuchten	0,05	0,02 – 0,09	0,05
Elektronik / Multimedia	0,06	0,02 – 0,09	0,06
Möbel	0,37	0,07 – 0,54	0,27
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,48	0,42 – 0,86	0,50
Gesamt	2,32	1,35 – 3,08	2,18

Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Absatzwirtschaftliche Kenndaten

Warengruppe	VKF (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität (2011)	Zentralität (2005)
Nahrungs- und Genussmittel	35.500	165,7	1,04	1,09
Blumen / Zoologische Artikel	6.000	9,9	1,28	Nicht vergleichbar
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6.200	27,7	1,11	0,92
PBS / Bücher / Zeitung / Zeitschriften	3.050	13,1	0,88	0,85
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	50.750	216,3	1,04	1,03
Bekleidung / Textilien	25.300	73,6	2,24	2,04
Schuhe / Lederwaren	4.650	14,4	1,62	1,65
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	4.750	8,6	1,87	2,02
Spielwaren / Hobbyartikel	2.450	7,3	0,89	1,24
Sport- und Freizeit	5.700	14,2	2,14	2,85
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	42.850	118,1	1,93	1,98
Wohneinrichtungsbedarf	8.850	13,9	1,61	1,07
Möbel	28.500	36,1	1,76	
Elektrogeräte / Leuchten	3.700	11,9	1,11	1,80
Elektronik, Multimedia	4.900	38,1	1,36	1,36
Medizinische und orthopädische Artikel	1.300	8,1	1,47	Nicht vergleichbar
Uhren / Schmuck	1.000	6,9	1,94	1,43
Bau- und Gartenmarktsortimente	36.800	44,4	1,09	1,05
Überwiegend langfristiger Bedarf	85.400	159,3	1,35	1,18
Summe (inkl. „Sonstiges“)	179.500	495,4	1,27	1,24

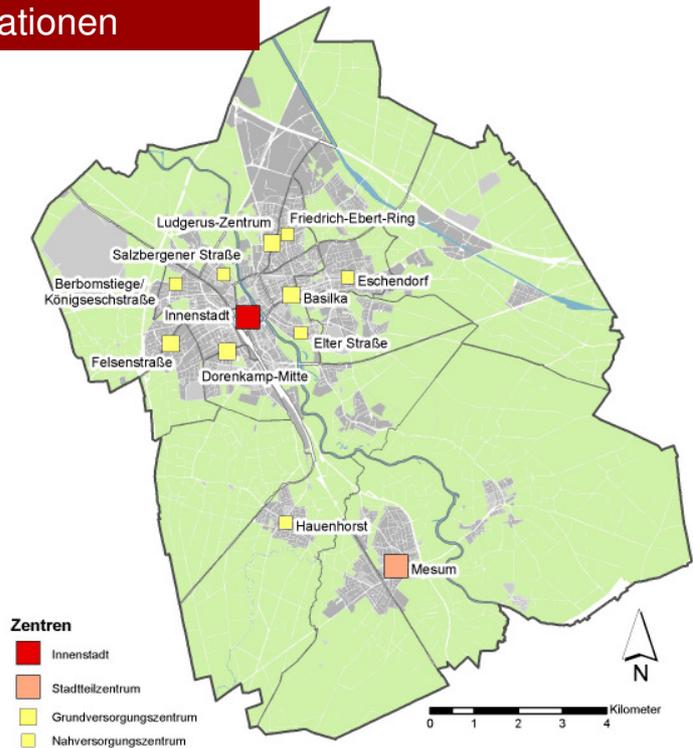
Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Räumliche Angebotskonzentrationen

Zentrale Bereiche:

- Konzentration von zentrenbedeutsamen Funktionen
- Multifunktionalität (Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, etc.)
- Städtebauliche und gestalterische Einheit
- Über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion:
 - Innenstadt:** gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion
 - Stadtteilzentrum:** Stadtteilweite und teilstädtische Versorgungsfunktion
 - Grundversorgungszentrum:** Stadtteilbezogene Grundversorgungsfunktion
 - Nahversorgungszentrum:** Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche



Weitere Einzelhandelslagen

städtebaulich integrierte Lage

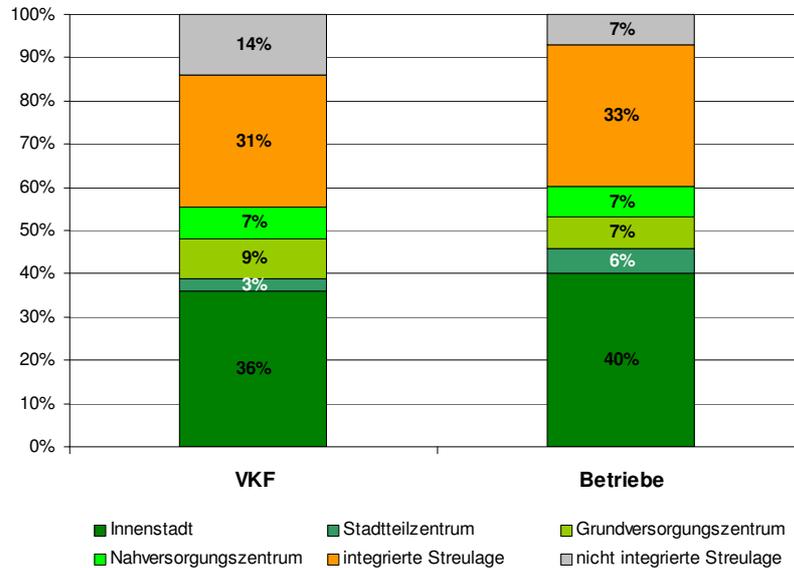
- Solitär gelegene Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb zentraler Bereiche
- Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und zugeordnet zu Wohnsiedlungsbereichen
- Städtebaulich und funktional jedoch nicht als Zentrum zu bezeichnen

städtebaulich nicht-integrierte Lage

- sämtliche Standorte, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit Zentren oder Wohnsiedlungsbereichen stehen
- z. B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte (z. B. Sonderstandorte des Einzelhandels)

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

nach städtebaulicher Lage

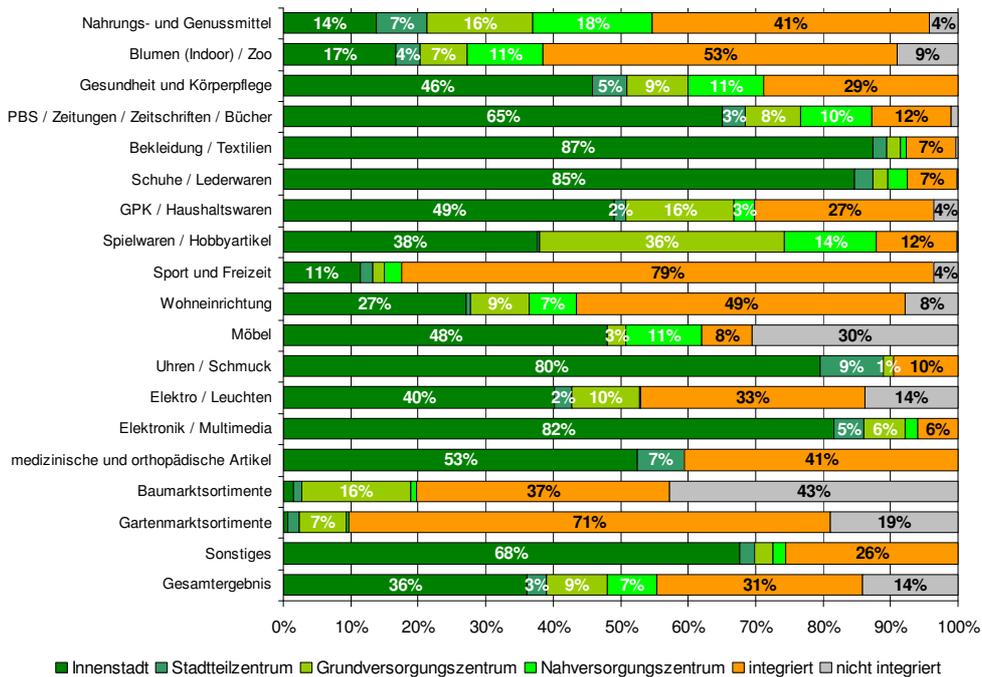


Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

nach städtebaulicher Lage – sortimentspezifische Betrachtung



Stadt Rheine
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen
Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Wohnortnahe Grundversorgung

Nahversorgung bzw. wohnortnahe Grundversorgung bezeichnet die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen der kurzfristigen (täglichen) Bedarfsstufe, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Nahversorgungsrelevante Angebote

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Pharmazeutische Artikel / Apothekenwaren
- Schreibwaren, Papier, Zeitschriften, Zeitungen

& Dienstleistungen

- Post
- Bank
- Ärzte
- Frisör
- Lotto/Toto
- Café
- Gaststätte
- Reinigung
- Reisebüro

Wohnortnahe Grundversorgung - Bewertungskriterien

Quantitative Angebotsausstattung

- Verkaufsfläche pro Einwohner (Durchschnitt: 0,35 – 0,4 m² / Einwohner)
- Verhältnis Umsatz und Kaufkraft (Zielzentralität: 1; „Vollversorgung“)

Qualitative Angebotsausstattung

- Angebotsspektrum (Breite und Tiefe des Angebots)
- Mischung unterschiedlicher Betriebsformen

Räumliche Angebotssituation (wohnortnahe Versorgung)

- Zuordnung der Anbieter zu Wohnsiedlungsbereichen
- fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter (5 min Fußweg → ca. 600 m Radius)
- flächendeckende Verteilung der Anbieter (räumliche Versorgungsdefizite?)

Wohnortnahe Grundversorgung

Stadtbezirk 02 – Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp

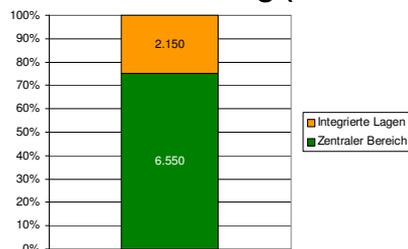
■ Angebotsumfang Lebensmittel

- rd. 8.700 m² VKF
- 0,61 m² VKF / EW
- Zentralität: 1,44

■ Angebotsmischung

- 1 Verbrauchermarkt, 3 Supermärkte,
- 3 Lebensmitteldiscounter
- ergänzende kleinteilige Angebote
(z. B. Getränkemärkte,
Lebensmittelhandwerk etc.)

■ Räumliche Verteilung (in m² VKF)



Stadt Rheine

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Wohnortnahe Grundversorgung

Stadtbezirk 07 – Südesch, Eschendorf-Süd, Gellendorf

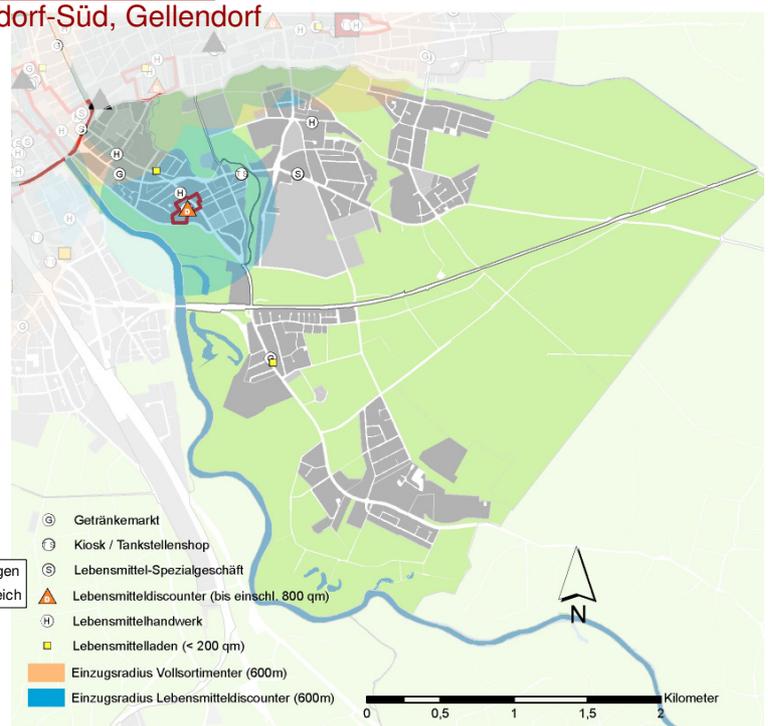
■ Angebotsumfang Lebensmittel

- rd. 1.000 m² VKF
- 0,11 m² VKF / EW
- Zentralität: 0,24

■ Angebotsmischung

- 1 Lebensmitteldiscounter, 1 Getränkemarkt
- ergänzende kleinteilige Angebote
(u. a. Lebensmittelhandwerk)

■ Räumliche Verteilung (in m² VKF)



Stadt Rheine

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Wohnortnahe Grundversorgung

Stadtbezirk 09 - Mesum

■ **Angebotsumfang Lebensmittel**

- rd. 4.200 m² VKF
- 0,49 m² VKF / EW
- Zentralität: 1,13

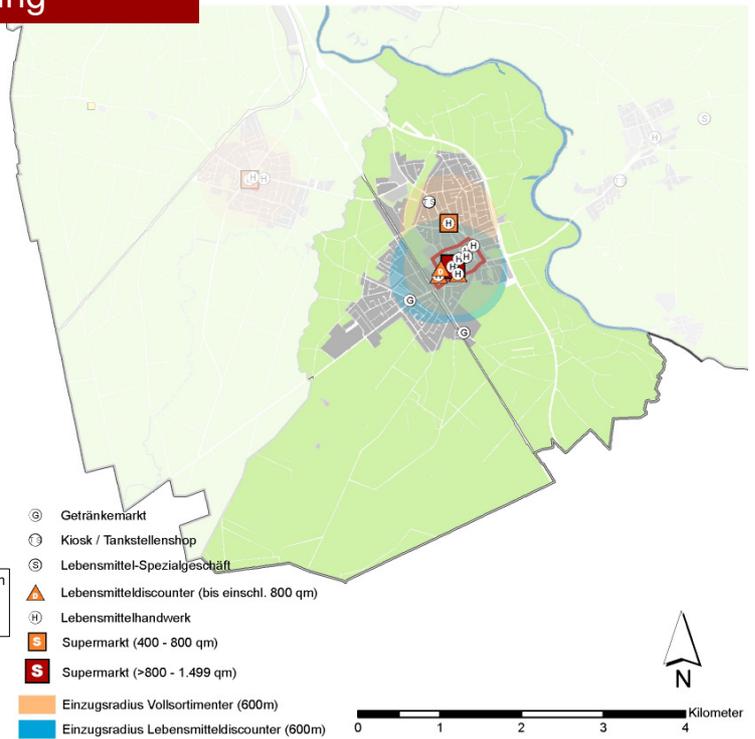
■ **Angebotsmischung**

- 1 Supermarkt, 3 Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte
- Lebensmittelhandwerk, etc.

■ **Räumliche Verteilung (in m² VKF)**



Nicht integrierte Lagen
 Integrierte Lagen
 Zentraler Bereich



Stadt Rheine

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Wohnortnahe Grundversorgung

Stadtbezirk 10 – Hauenhorst, Catenhorn

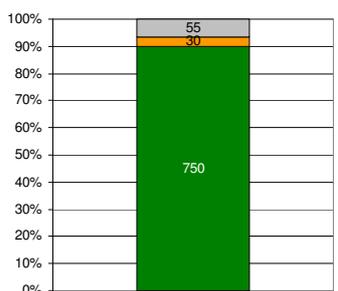
■ **Angebotsumfang Lebensmittel**

- rd. 850 m² VKF
- 0,19 m² VKF / EW
- Zentralität: 0,48

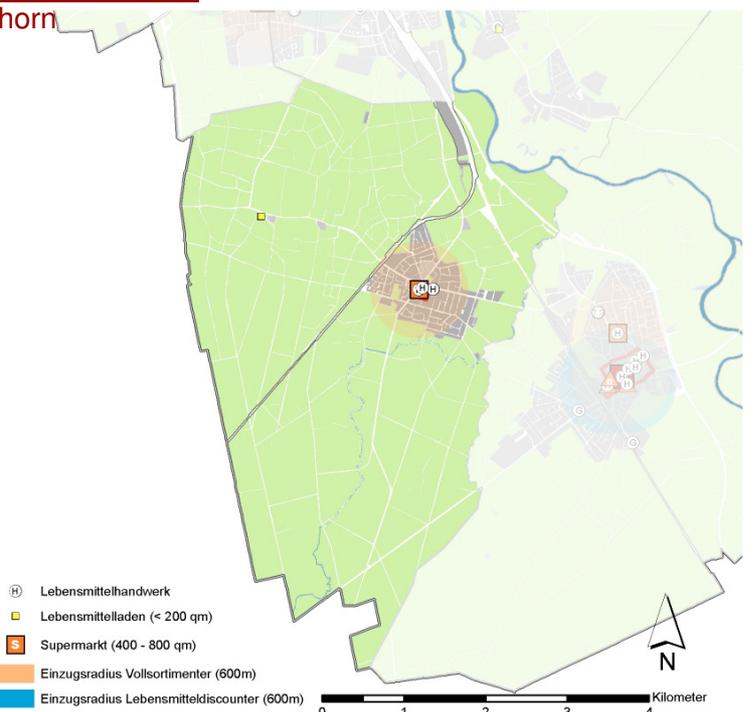
■ **Angebotsmischung**

- 1 Supermarkt, 1 Lebensmittelladen
- ergänzende kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk)

■ **Räumliche Verteilung (in m² VKF)**



Nicht integrierte Lagen
 Integrierte Lagen
 Zentraler Bereich



Stadt Rheine

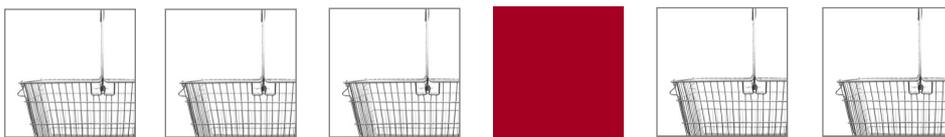
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Seit 2005 Verkaufsflächenzuwachs um rund 12,5 % (v. a. in der Innenstadt; im Wesentlichen Ansiedlung Möbel Berning).
- Rückläufige Verkaufsflächenausstattungen in den Branchen Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel (v. a. durch Betriebsaufgabe Hertie).
- Aus rein quantitativer Sicht gute Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitätswerte über fast alle Branchen.
- Positiv zu wertende deutliche Konzentration des Angebots auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.
- Teilweise jedoch qualitative Angebotsdefizite sowie räumliche Angebotslücken in der Nahversorgung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen.



Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Grundsätzliche Aussagen

- Aufzeigen absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion Rheines
→ Ziel: Steigerung der Kaufkraftbindung und Attraktivierung bzw. positive Gesamtentwicklung des Standorts Rheine als Mittelzentrum
- Mobilisierung zusätzlicher Kaufkraft nur in bestimmten Branchen und begrenztem Maße möglich („Grenzen des Wachstums“)
- kein Ausschluss neuer Anbieter oder Schutz vor Konkurrenz, aber...
- ...ungeeignete Standorte können durch Umsatzumverteilungseffekte Zentren- und Versorgungsstrukturen gefährden
- Andererseits kann Überschreiten möglicher Spielräume, an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes führen, ggf. zu Lasten weniger geeigneter Standorte

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Parameter und Annahmen

- Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Rheine und der Region
→ Einwohnerzahl und Bevölkerungsprognose
→ Einzelhandelsrelevantes, nach Warengruppen differenziertes Kaufkraftpotenzial
→ Prognosen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft
- Angebotssituation in Rheine und der Region
→ Verkaufsflächenausstattungen in Rheine
→ Regionale Konkurrenzsituation
- Errechnete Kaufkraftbindungs- und Abschöpfungsquoten
→ Kaufkraftbindungsquoten
→ Kaufkraftzufluss aus der Region
→ Zentralitätskennziffern

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Ergebnisse der Modellrechnung



- **Aus rein quantitativer Sicht zunächst kaum nennenswerte rechnerischen Entwicklungsspielräume** feststellbar
- Weitere Entwicklung / Optimierung des Einzelhandels dennoch möglich und notwendig
- Klare räumlich-funktionale Vorgaben erforderlich
- **Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs:**
 - strukturelle **Maßnahmen**, d.h. Optimierung bereits bestehender Betriebe,
 - im Bedarfsfall Neuentwicklungen an siedlungsräumlich integrierten Standorten
- **Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereichs:**
 - Rechnerische Spielräume vor allem in der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel**
 - Zukünftige Entwicklungen müssen qualitative und räumliche Verbesserungen anstreben
- **Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs:**
 - Teilsortimente einzelner Hauptwarengruppen möglicherweise in geringem Maße vertreten.
- Breites Spektrum an Fachangeboten zentrenrelevanter Hauptsortimente ist für eine attraktive Angebotsmischung innerhalb einer Innenstadt / eines Hauptzentrums unabdingbar.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Ergebnisse der Modellrechnung



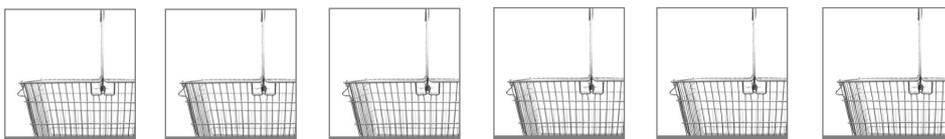
- Aufgezeigte **quantitative Entwicklungsspielräume** geben nur begrenzt Aufschluss über Defizite im vorhandenen Einzelhandelsangebot und dienen nicht zur Festlegung von „Verkaufsflächenobergrenzen“.
- Weitere Entwicklungen möglich und sinnvoll.
Voraussetzung: Klares und nachvollziehbares **Sortiments- und Standortkonzept** als Grundlage für weitere Entwicklungen!
- **Geplante Entwicklung** des innerstädtischen Einkaufszentrums Emsgalerie sowie Umgang mit dem bestehenden Leerstand des ehemaligen Hertie-Warenhauses zu berücksichtigen!
- Zukünftig vor allem **qualitative und funktionale Verbesserungen** der Angebotsstruktur und (weitere) räumliche Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche anzustreben.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Denn:

Quantitative Grenzen der absatzwirtschaftlichen Spielräume sollen qualitative (räumliche und strukturelle) Angebotsverbesserungen nicht verhindern!

- Entwicklungsspielräume ergeben sich für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer qualitativen und räumlichen Verbesserung der Angebotssituation
- Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u.a. sinnvoll, wenn....
 - ...sie die Versorgungssituation in Rheine sichern und verbessern
 - ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (v.a. Innenstadt) stärken
 - ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an sinnvollen Standorten beitragen
 - ...die wohnungsnahе Grundversorgung verbessert / gesichert wird
 - ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen



Ausblick

Nächste Arbeitsschritte

- ggf. vertiefende Analyseschritte
- Prüfung und ggf. Formulierung grundlegender Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Ableitung eines räumlichen Standortmodells mit Zentren und ergänzenden (solitären) Standorten
- Standortspezifische Empfehlungen, u. a. Diskussion der Abgrenzung und Einordnung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstandorte
- Überarbeitung der Rheiner Sortimentsliste
- Überprüfung und Diskussion von grundsätzlichen Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Einordnung und Bewertung von Ansiedlungsvorhaben

