

**Stadtentwicklungsausschusssitzung  
„Planung und Umwelt“ Nr. 23  
am 25. Oktober 2006**

***Ergänzende Informationen zu:***

**Top 4    2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220,  
Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“, der Stadt Rheine**

**hier: Gutachterliche Einschätzung des Büros Junker und Kruse zur  
geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachdiscounters im Rheiner  
eoc unter besonderer Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze  
der Rheiner Einzelhandelsentwicklung**

VV	BM	I	II	III	K
Stadt Rheine					
23. OKT. 2006					
III					

## **Gutachterliche Einschätzung**

---

### ***einer geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachdiscounters im Rheiner eec***

unter besonderer Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Rheiner Einzelhandelsentwicklung

Oktober 2006

**Junker und Kruse**

Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

## Ausgangslage

---

Der Drogeriefachdiscounter ‚Rossmann‘ plant die Eröffnung einer Filiale im eec in Rheine. Angedacht ist die Nutzung von Flächen im Bereich des Südeingangs des Einkaufszentrums. Vorgesehen sind 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zu diesem Zwecke soll der geltende Bebauungsplan Nr. 220 – Ems-Einkaufszentrum – geändert werden. Dieser setzt für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe entlang der Mall eine Verkaufsfläche von jeweils (pro Ladeneinheit) 150 m<sup>2</sup> bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> fest.

Das eec ist – als innerstädtische Ergänzungslage – Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Rheiner Innenstadt. Demnach ist es Vorranggebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel. Allerdings weist die Kennzeichnung als Ergänzungslage darauf hin, dass potenzielle Ansiedlungen immer vor dem Hintergrund aufgestellter Ziele für die Innenstadtentwicklung zu bewerten sind, ob sie also der Gesamtattraktivität der Innenstadt dienlich sind oder eine (nicht hinnehmbare Konkurrenz) zu den gewachsenen Hauptlagen (Hauptgeschäftszentrum) bedeuten. Auch muss – im speziellen Fall Rossmann (als nahversorgungsrelevanter Betrieb<sup>1</sup>) – ein besonderes Augenmerk auf die Kongruenz des Vorhabens mit den die wohnortnahe Grundversorgung in Rheine betreffenden Zielen gelegt werden.

Folgend ist somit einerseits die Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen<sup>2</sup> und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung (im speziellen der Innenstadtentwicklung) in Rheine zu überprüfen. Zum anderen ist zu klären, ob die vorgesehene Änderung der Sondergebietsfestsetzung für das eec deren Grundstruktur verletzt und damit ein Grundzug der bisherigen Bebauungsplanes berührt wird.

---

<sup>1</sup> Drogerieartikel sind in der Rheiner Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft

<sup>2</sup> vgl. zu den Zielen auch Stadt Rheine: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine, Rheine 2005

## Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine

---

Aufgrund der Vorhabensspezifika (Standort in der Innenstadt, nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment) sind insbesondere folgende Ziele von Relevanz:

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Zentralität sowie der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente folgende Grundsätze formuliert und vom Rat der Stadt Rheine beschlossen<sup>3</sup>.

- **Grundsatz 1:** Strukturprägender innenstadtrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme des Grundsatz 2) Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und begrenzt auch im Stadtteilzentrum Mesum.
- **Grundsatz 2 (Teilaspekt):** Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel [...] wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient („Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.“)
- **Grundsatz 2 (Teilaspekt):** Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel [...] wenn er eine – aus städtebaulicher Sicht sinnvolle – Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht.

Während Grundsatz 1 mit der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt erfüllt ist, muss die Kongruenz des Vorhabens mit den genannten Teilaspekten des Grundsatzes 2 überprüft werden. Zwar zielt Grundsatz 2 primär auf Ansiedlungen in Grund- oder Nahversorgungszentren ab, doch sollten auch Ansiedlungen in der Innenstadt das bestehende, funktionierende gesamtstädtische Nahversorgungsnetz nicht gefährden.

Es gilt somit zu überprüfen, ob die (Entwicklung der) wohnortnahen Grundversorgung der Rheiner Bevölkerung beeinträchtigt wird (insbesondere absatzwirtschaftliche Einordnung) und ob das Vorhaben mit dem Ziel der Stärkung der Rheiner Innenstadt korrespondiert.

---

<sup>3</sup> Sitzung des Rates vom 08. November 2005, Vorl.-Nr. 510/05 E1 IA1345

## 1.1 Absatzwirtschaftliche Einschätzung

---

Die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Bereich Drogeriewaren stellen sich für Rheine grundsätzlich positiv dar. Insbesondere die Bindungsquote von knapp 97 % erscheint nur noch unwesentlich steigerbar. Auch wird der Drogeriefachdiscounter keine zusätzlichen Kundenschichten außerhalb Rheines ansprechen (nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment). Wenngleich die Gesamtattraktivität des eec zwar leicht gesteigert werden kann, muss letztendlich davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Umsatzanteil des Vorhabens in Rheine zu Lasten von Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Ein Rossmann-Drogeriefachdiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> rd. 0,9 bis 1,1 Mio. Euro im Hauptsortiment Drogeriewaren umsetzen<sup>4</sup>. Demgegenüber steht ein jährlicher Umsatz im Drogeriebereich von rd. 15 Mio. Euro in der Rheiner Innenstadt und knapp 34 Mio. Euro im übrigen Stadtgebiet (bezogen auf das Jahr 2005). Bei einem Gesamtumsatz von knapp 49 Mio. Euro ergäbe sich somit eine stadtweite Umsatzumverteilung von rd. 2 %.

Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Bedeutung würde der überwiegende Anteil des perspektivischen Umsatzes zu Lasten nahe gelegener Standorte umverteilt werden. Dies sind innerstädtische Betriebe (ein gewisser Anteil davon wird im eec selber umverteilt), die Grundversorgungszentren Basilika und Ludgerus-Zentrum sowie die Nahversorgungszentren an der Salzbergener Straße und dem Friedrich-Ebert-Ring. Daneben sind weitere Betriebe in Streulagen „betroffen“. Insbesondere die absatzwirtschaftlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Ludgerus-Zentrum und Salzbergener Straße sind von Bedeutung, da diese im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine als Entwicklungsbereiche ausgewiesen sind. Ausgehend von der Entfernung zu diesen Standorten kann in etwa davon ausgegangen werden, dass sich für das vorhabenaffine Angebot in der Innenstadt ein Umsatzverlust von rd. 0,6 bis 0,7 Mio. Euro ergäbe, was einer Umverteilungsquote von rd. 4 bis 5 Prozent gleichkäme. Rd. 0,3 bis 0,4 Mio. Euro würden zu Lasten weiterer Anbieter im sonstigen Stadtgebiet umverteilt. Bei einem Gesamtumsatz von rd. 34 Mio. Euro außerhalb der Rheiner Innenstadt käme dies einer Umsatzumverteilungsquote von rd. einem Prozent gleich, wobei einzelne Anbieter (insbesondere in der Nähe des Vorhabens) durchaus stärker betroffen sein können.

---

<sup>4</sup> Bei einer Flächenproduktivität von rd. 3.500 bis 4.000 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 270 m<sup>2</sup> des Rossmann-Marktes dürften für Drogeriewaren/Putz- und Reinigungsmittel genutzt werden. Die Abweichung von der vom Vorhabenträger angegebenen Aufteilung mit 150 m<sup>2</sup> Drogeriewaren, 150 m<sup>2</sup> Haushaltswaren, 50 m<sup>2</sup> weitere Sortimente ergibt sich dadurch, dass mit „Haushaltswaren“ auch Putz- und Reinigungsmittel gemeint sind, die üblicherweise (und auch in der Rheiner Sortimentsliste) unter die Warengruppe Drogeriewaren fallen.

Dies träfe z. B. auf den Drogeriefachdiscounter (Schlecker, 260 m<sup>2</sup>) im Ludgerus-Zentrum zu; allerdings ginge von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen im unteren einstelligen Prozentbereich keine direkte Gefährdung des Betriebes und somit letztendlich auch nicht des Grundversorgungszentrums einher.

In den übrigen Zentren werden Drogeriewaren nur als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten, so dass hier nur eine äußerst geringe Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Rossmann-Ansiedlung wird demnach nicht zu einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung in Rheine führen.

Des Weiteren ist aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine erhebliche Beeinträchtigung von Wettbewerbern in den Hauptlagen des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt zu erwarten.

## **1.2 (Mikroräumliche) städtebauliche Einordnung**

---

Die Verknüpfung des eec mit den gewachsenen Geschäftslagen an der Emsstraße wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine als perspektivisches Ziel der Innenstadtentwicklung formuliert. Wenngleich im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept insbesondere die bessere funktionale und städtebauliche Verknüpfung empfohlen wird (Stichwort geplante Überbauung der Stadthallenstellplatzanlage, städtebaulich-gestalterische Aufwertung des Quartiers Bültstiege/Stadthalle), steht es außer Frage, dass auch die ‚innere‘ Nutzung des eec im Fokus stehen muss, wenn es um eine Öffnung und Attraktivierung des Centers Richtung Süden geht.

- Das Konzept der Kleinteiligkeit im südlichen Centerbereich ist in den letzten Jahren nicht aufgegangen. Der südliche Abschnitt des eec ‚schwächelt‘ und bietet keinen Anreize / Trittsteine in Richtung der gewachsenen Geschäftslagen.
- Die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes im südlichen Abschnitt des eec ist somit aus dieser mikroräumlichen Sicht positiv zu bewerten. Drogeriefachdiscounter sorgen i. d. R. für eine hohe Frequenz, was für weitere positive Impulse im Center-Umfeld sorgen dürfte.
- Wenngleich Drogeriewaren (neben der Nahversorgungsrelevanz) natürlich als zentrenrelevant einzustufen sind (dies zeigt ja auch der entsprechende Bestand in der Rheiner Innenstadt von deutlich über 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), kommt ihnen nicht die zentrenprägende Funktion wie u. a. Bekleidung, Schuhen, Lederwaren oder Unterhaltungselektronik zu. Daher wäre der mit der Planung einhergehende Ausschluss von ehemals zentrenrelevanten Sortimenten durchaus positiv zu bewerten.
- Zwar sollte ja gerade die – im Bebauungsplan festgesetzte – kleinteilige Struktur entlang der Mall sowohl die Innenstadt als auch Nahversorgungsstrukturen in Rheine vor übermäßiger Konkurrenz schützen, doch zeigt die absatzwirtschaftliche Einschätzung, dass

von dem speziellen Vorhaben keine negativen Entwicklungen diesbezüglich zu erwarten sind

Aus (mikroräumlicher) städtebaulicher Sicht entspricht das Vorhaben somit der den aufgestellten Zielvorgaben, die Innenstadt Rheine zu stärken.

## **Abschließende Beurteilung der geplanten Änderung der SO-Festsetzungen**

Der bestehende Bebauungsplan soll [...] die Integration des eec in das Konzept der Einzelhandelsstandorte der Innenstadt von Rheine und der Stadtteilzentren (sog. Zentrenverträglichkeit) sichern. Dies soll u. a. mittels der Verkaufsflächenbegrenzungen gesicherte kleinteilige Strukturierung entlang der Mall sichergestellt werden. Wenngleich das Vorhaben mit 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche diese Maßgabe nicht erfüllt, ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im speziellen Falle zu begrüßen.

- Die Ansiedlung findet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt statt. Die Lage im Ergänzungsbereich macht allerdings eine detaillierte Bewertung hinsichtlich der Aspekte „Stärkung der Innenstadt“ und „Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung“ notwendig.
- Die mikroräumliche städtebauliche Einordnung des Vorhabens ergibt ein durchaus positives Bild. Das Vorhaben unterstützt die Attraktivierung und Anbindung des eec in Richtung der gewachsenen Geschäftslagen. Dies entspricht den formulierten Entwicklungszielen und korrespondiert mit dem Ziel der Stärkung der Gesamtausstrahlung der Innenstadt.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie auf die Grund- und Nahversorgungsstrukturen (insbesondere auf die Entwicklung der Zentren Salzbergener Straße und Ludgerus-Zentrum) in Rheine zu erwarten.

Die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachdiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> im eec entspricht den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine formulierten Zielen und Grundsätzen der Rheiner Einzelhandelsentwicklung.

Die vorgesehene Änderung der Sondergebietsfestsetzung für das eec verletzt deren Grundstruktur nicht. Ein Grundzug des bisherigen Bebauungsplanes wird nicht berührt.