



Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems)

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Rhede (Ems)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln , den 26.03.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Grafik Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ausgangslage	4
2. Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches	5
3. Zusammenfassung	8

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in 2018 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches als fachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten dient. Als wesentliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung wurden

- ▀ die Sicherung und der Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- ▀ der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

hervorgehoben.

Der grundzentrale Versorgungsbereich bezieht sich insbesondere auf den Einzelhandel mit periodischen Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschrift, Schnittblumen). Um eine gute Versorgungsqualität für die ca. 4.340 Einwohner¹ zu gewährleisten, ist mindestens ein moderner und großflächiger Supermarkt mit einem umfangreichen Sortiment erforderlich. Die üblichen Einheiten von Supermärkten in ländlichen Räumen liegen mittlerweile bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche; geführt werden über 15.000 unterschiedliche Artikel².

Ein zentraler Versorgungsbereich wird abgegrenzt, um Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Betriebe mit Magnetfunktion zu bieten. Eine Magnetfunktion geht von einem Lebensmittelmarkt oder einem Drogeriemarkt aus, welche eine hohe tägliche Kundenfrequenz aufweisen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes begründet und abgegrenzt, wobei sich die Abgrenzung auf den historischen Ortskern entlang der Burgstraße und Emsstraße einschl. Teilbereiche der Nebenstraßen (Sudende, Schulstraße) bezog. Der nördliche Bereich um den K+K Supermarkt wurde aufgrund der geringen Anzahl an Nutzungen nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen.

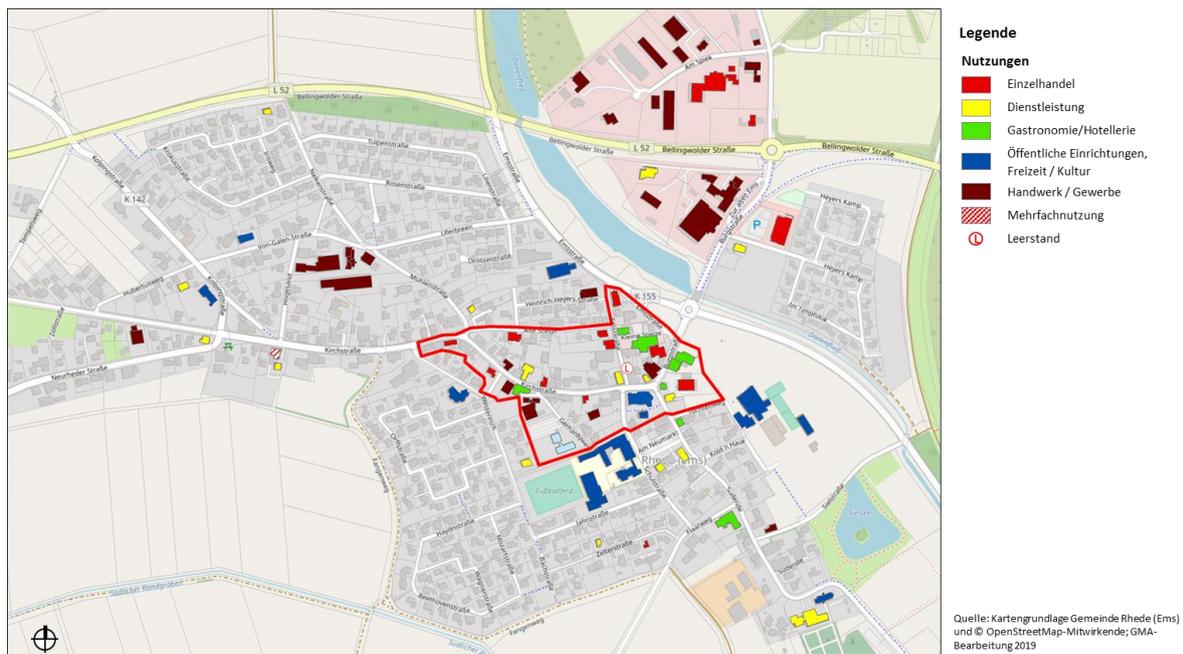
Mit dieser engen Abgrenzung sollte die damals anstehende dringende Modernisierung und Erweiterung des Markt-Marktes nah & frisch in der Ortsmitte gefördert werden. Für die Erweiterung des Marktes könnte ein benachbartes Grundstück, welches im Eigentum der Gemeinde ist, herangezogen werden. Obwohl verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung und zur Ertüchtigung des kleinen Markt-Marktes aufgezeigt wurden, ist dies bisher nicht erfolgt. Der Markt ist hinsichtlich Erscheinungsbild, Präsentation der Waren, Übersichtlichkeit, Gestaltung, Sortimente, Qualität der Waren etc. unverändert. Somit besteht nach wie vor ein Handlungsbedarf, wenngleich sich nicht abzeichnet, wann dies erfolgen wird.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die seitherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu überprüfen, was insbesondere den Bereich jenseits des Rheder Ems-Altarms, d. h. Burgstraße, betrifft. Hier sind der großflächige K+K Supermarkt mit einer Bäckerei-Filiale in der Vorkassenzonen sowie dienstleistungsbezogene Nutzungen (Emsländische Volksbank, Bausparkasse, VGH Versicherung) vorhanden. Gegenüber des K+K-Standortes wurde das Interesse bekundet, einen Sonderpostenmarkt anzusiedeln.

¹ Quelle: LSK Stand 30.09.2020, aktueller Zahlen liegen momentan nicht vor

² Lebensmittel-Discounter führen deutlich weniger Artikel als ein Supermarkt, z.B. Netto-Marken-Discount ca. 4.000 Artikel.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich 2018



2. Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2018 umfasste der zentrale Versorgungsbereich 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m². Der Schwerpunkt entfiel auf den periodischen Bedarf³ mit dem Markant-Markt, der Bäckerei Musswessels, der Metzgerei Schmidt und der Nikolaus-Apotheke. Diese vier Betriebe vereinigen eine Verkaufsfläche von ca. 540 m² auf sich. Im aperiodischen Bedarf waren die Branchen Heimtextilien, Farben, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Schuhe, Uhren / Schmuck und Fahrräder vertreten. Der Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte ist ausgesprochen stabil, sämtliche Betriebe sind nach wie vor in der jetzigen Größenordnung vorhanden.

Bezeichnend für den zentralen Versorgungsbereich war die lange Ausdehnung und die Verteilung der Betriebe auf die Kirchstraße, Teilbereiche der Emsstraße bzw. die Achse Sudende sowie die Alte Stiege. Ergänzt wurden die Einzelhandelsbetriebe durch weitere Nutzungen, u. a. Gastronomie, Handwerksbetriebe, Kreditinstitut, medizinische Praxen, öffentliche und kirchliche Einrichtungen, wobei diese Nutzungen noch bestehen.

Der gesamte Bereich entlang der Kirchstraße kann nach wie vor in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, da sich hier Änderungen in dem Teilbereich zwischen der Sparkasse und dem Schuhhaus Kröger Entwicklungen abzeichnen. So plant das Schuhhaus die Erweiterung und den Ausbau, v. a. der orthopädischen Werkstatt unter Einbeziehung eines benachbarten Hauses. Auch die Häuserzeile angrenzend an die Kirche wird neu bebaut werden, ggf. werden Ladenlokale im Erdgeschoss integriert.

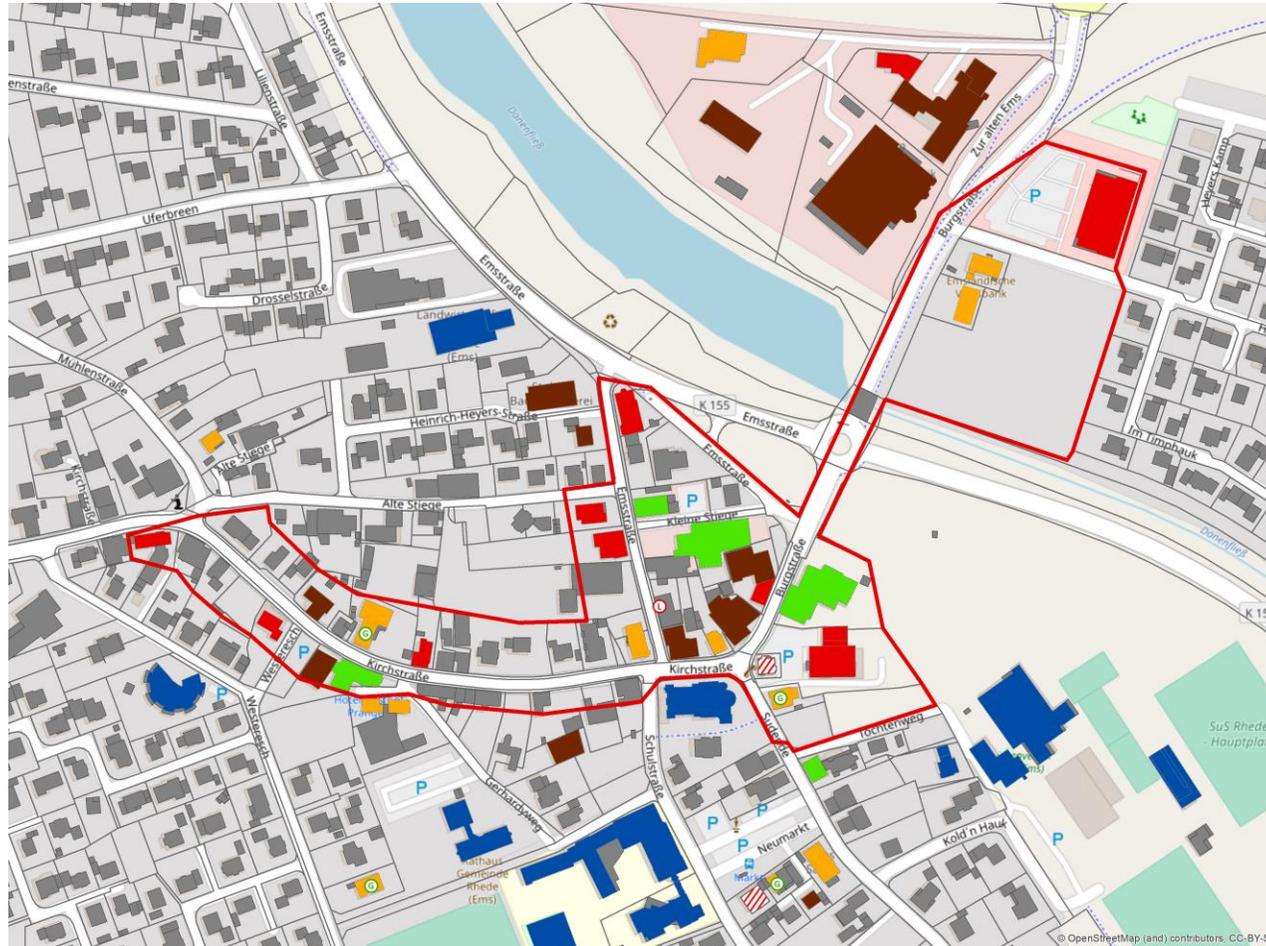
³ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung.

Nicht mehr mit einbezogen wird hingegen die Achse an der Alten Stiege, da der dortige Betrieb zwischenzeitlich nur noch als Handwerksbetrieb und nicht mehr als Malergeschäft mit Verkauf an private Endverbraucher geführt wird.

Die öffentlichen, kirchlichen und schulischen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Schule, Sportanlagen) werden ebenfalls nicht mehr mit einbezogen, da diese für einen zentralen Versorgungsbereich nicht erforderlich sind. Ein zentraler Versorgungsbereich dient dazu, möglichst großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment hier anzusiedeln. Allerdings bleiben diese Einrichtungen bestehen, sodass perspektivisch keine Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden können.

Eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich empfehlen wir hinsichtlich des Bereichs um den K+K-Markt, welcher eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt und den grundzentralen Versorgungsauftrag maßgeblich sichert. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung, um überhaupt einen zentralen Versorgungsbereich bilden zu können, erfüllt. Für den K+K-Markt (ca. 1.040 m² zzgl. Bäckerei) wird somit perspektivisch auch eine Erweiterung ermöglicht. Durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich wird das sog. städtebauliche Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Landes-Raumordnung 2017) erfüllt.

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Rhede (Ems)



Zentraler Versorgungsbereich

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur, Öffentl. Einricht., Bildungseinricht.
- Gewerbe, Handwerk
- Mehrfachnutzungen
- L Leerstand
- G Gesundheitseinrichtungen

Quelle:
Kartengrundlage Stadt Rhede (Ems) 2018;
Kartenhintergrund © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2021

3. Zusammenfassung

Die wesentlichen Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

- /// Rhede (Ems) ist als Grundzentrum ausgewiesen und hat die Aufgabe, die grundzentrale Versorgung, also täglicher Bedarf, für die Wohnbevölkerung zu sichern.
- /// Ein zentraler Versorgungsbereich wird abgegrenzt, um Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Betriebe mit Magnetfunktion zu bieten. Eine Magnetfunktion geht von einem Lebensmittelmarkt oder einem Drogeriemarkt aus, welche eine hohe tägliche Kundenfrequenz aufweisen. Diese Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung. Sofern ein Magnetbetrieb ansässig ist, gilt es, dessen Versorgungsfunktion und Zukunftsfähigkeit zu sichern.
- /// Mit Blick auf die Lebensmittelmärkte zeichnete sich bei der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in 2018 ein dringender Handlungsbedarf zur Neuaufstellung und Erweiterung des Marktmarktes in der Ortsmitte ab. Eine Erweiterung wäre unter Einbeziehung von Nachbargrundstücken möglich, welche im Besitz der Gemeinde sind. Um diese Neuaufstellung zu ermöglichen und zu fördern, wurde der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ sehr eng abgegrenzt und umfasste nicht den K+K Supermarkt.
- /// Die Neuaufstellung des Marktmarktes erfolgte bisher nicht, so dass kein moderner Supermarkt mit einem tief und breit gegliederten Sortiment im urspr. abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich vorhanden ist.
- /// Gleichzeitig wäre eine Erweiterung des für den grundzentralen Auftrag sehr wichtigen K+K Marktmarktes kaum am jetzigen Standort möglich, da der Standort nicht Bestandteil der Abgrenzung ist. Auch deshalb wird eine Neuabgrenzung empfohlen.
- /// Neu einbezogen wird der Standortbereich jenseits des Rheder-Ems-Altarms mit dem K+K Supermarkt, den Dienstleistern (Kreditinstitut, Versicherung, Bausparkasse) sowie der unbebauten Fläche. Hier ist zudem die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes geplant. Dieser Bereich weist einen Wohngebietsbezug auf und ist städtebaulich integriert.
- /// Mit der Ansiedlung des Sonderpostenmarktes, welcher ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (Gartenbedarf) aufweist, wird das Betriebstypenspektrum ergänzt und ein zusätzliches Angebot geschaffen.
- /// Neu abgegrenzt wurde der zentrale Versorgungsbereich in Richtung der öffentlichen und schulischen Einrichtungen, welche nicht zwingend einbezogen werden müssen. Diese Einrichtungen bleiben erhalten und stehen somit für etwaige Einzelhandelsansiedlungen nicht zur Verfügung.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich 2018 5

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte 7