Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Stadt Dorsten

Stellungnahme zur Stärkung der Nahversorgungsfunktionen in den Ortskernen von Rhade und Lembeck

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Cand. M. Sc. Paul Tenbergen B. Sc.

Köln, Februar 2022

Geschäftsführende Gesellschafter:innen:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Vorgehen 1

2 Rahmenbedingungen der beiden Stadtteile 2
2.1 Rhade 2
2.2 Lembeck 3

3 Aktuelle Einzelhandelsausstattung in Rhade und Lembeck 5
3.1 Rhade 5
3.2 Lembeck 7

4 Bevölkerung, Kaufkraft und Versorgungsbedeutung 9

5 Marktentwicklungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel 11
5.1 Marktstruktur und Entwicklungen bei Lebensmittel-SB-Betrieben 11
5.2 Marktstruktur Drogeriemärkte 13
5.3 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Situation in Rhade und Lembeck 15

6 Wettbewerbssituation für Rhade und Lembeck 16

7 Erwartungen der Bürger:innen an die Nahversorgung 19
7.1 Aussagen aus dem Dorfentwicklungsprozess Rhade 19
7.2 Aussagen aus dem Dorfentwicklungsprozess Lembeck 20
7.3 Gemeinsame Bürgerbeteiligung zum Thema Nahversorgung 22

8 Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung in Rhade und Lembeck und ihre Wirkungen 23
8.1 Standortoptionen, Planungen und Bürgerwünsche 23
8.1.1 Rhade 23
8.1.2 Lembeck 24
8.2 Szenarien bzw. Entwicklungsoptionen der Nahversorgung 26
8.3 Bewertung der Szenarien 28

9 Fazit und Empfehlungen 30

Literaturverzeichnis 34

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebenden nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Aufgabenstellung und Vorgehen

Die durch unser Büro im November 2018 erstellte „Aktualisierung der handelswirtschaftlichen Untersuchung und Bewertung des Dorstener Einzelhandels“ stellt für die beiden Dorstener Stadtteile Rhade und Lembeck funktionierende Nahversorgungstrukturen fest. Diese gründen sich auf Lebensmittel-SB-Betriebe, die in beiden Ortskernen eine ausreichende Frequenz erzielen, um kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld zu unterstützen. Beide Einzelhandelslagen wurden als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und in das Dorstener Einzelhandelsstandortgefüge integriert. Bestätigt wurde diese Bewertung mit einer leicht modifizierten Abgrenzung für Lembeck durch das „Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“, das durch die Stadtverwaltung Dorsten erstellt und im Jahr 2021 politisch beschlossen wurde.

Im Stadtteil Rhade leben rund 5.510 Einwohner:innen, in Lembeck sind es ca. 5.125 Einwohner:innen. Die ermittelte Einzelhandelsausstattung ist nach den Aussagen der Untersuchung der Versorgungsfunktion angemessen, insbesondere unter Berücksichtigung der ländlichen Siedlungsstrukturen im nördlichen Dorstener Stadtgebiet und dem angrenzenden Raum.

Gleichwohl werden diese Aussagen im Rahmen der Diskussion um die künftige Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Dorstener Stadtgebiet in Frage gestellt. Es werden Ergänzungen der Nahversorgungsangebote gewünscht; in diesem Rahmen werden auch konkrete Ansiedlungswünsche hinsichtlich eines Drogeriemarkts in Rhade geäußert.

Im Auftrag der Stadt Dorsten beschäftigt sich die vorliegende Stellungnahme mit den Perspektiven der Nahversorgung in den beiden Stadtteilen. Folgende Themen sind in diesem Zusammenhang relevant:

- Darstellung der Rahmenbedingungen beider Stadtteile
- Überprüfung der aktuellen Einzelhandelsausstattung in den beiden Stadtteilen
- Ermittlung der Bevölkerungsdaten, Zusammenstellung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft und der Versorgungsbedeutung
- Marktentwicklungen bei Lebensmittel-SB- und Drogeriemärkten
- Aufzeigen der Wettbewerbssituation im nahversorgungsrelevanten Segment rund um Rhade und Lembeck
- Erwartungen der Bürger:innen an die Nahversorgung in Rhade und Lembeck
- Aufzeigen der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Einzelhandelslagen als Nahversorgungsstandorte
- Bewertung möglicher Entwicklungsszenarien und ihrer Wirkungen

Die Bewertung der Situation des Dorstener Einzelhandels stützt sich dabei auf die im Juni/Juli 2018 ermittelten Einzelhandelsdaten und eine eigene überschlägige Aktualisierung der Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen Rhade und Lembeck.

Die Ermittlung der nahversorgungsrelevanten Bedeutung der benachbarten Einzelhandelslagen außerhalb des Stadtgebiets konzentriert sich auf die nächstgelegenen Magnetbetriebe mit Lebensmitteln und Drogeriewaren. Aussagen der jeweiligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zur Situation und den Perspektiven dieser Standorte werden in die Bewertung einbezogen.

2 Rahmenbedingungen der beiden Stadtteile

Wichtig für die Einordnung und Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktionen für die beiden Stadtteile Rhade und Lembeck ist ihre Lage: Die dem Kreis Recklinghausen zugehörige Stadt Dorsten bildet den Übergang vom nördlichen Ruhrgebiet zum Münsterland. Prägend für die Struktur der Stadt sind der Verlauf der Lippe sowie des Wesel-Datteln-Kanals, die das Stadtgebiet von West nach Ost durchschneiden. Angrenzend an den Verlauf der Gewässer befinden sich die Siedlungsschwerpunkte Dorstens. Während südlich der dicht besiedelte Bereich Dorstens angrenzt und nicht weit entfernt liegt von den Stadtgrenzen nach Bottrop, Gladbeck und Gelsenkirchen, ist der flächengrößere nördliche Bereich weitgehend durch eine ländliche Struktur geprägt. Hier befinden sich auch die beiden Stadtteile Rhade und Lembeck, in denen jeweils rund 7 % der Dorstener Bevölkerung leben. Nördlich angrenzend liegen weitere ländlich geprägte Siedlungsbereiche.

2.1 Rhade

Der Stadtteil Rhade liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Dorsten und wird durch die A 31 von dem östlich angrenzenden Stadtteil Lembeck getrennt. Darüber hinaus grenzt er im Westen an das Gemeindegebiet Raesfeld mit dem nächstgelegenen Ortsteil Erle. Im Norden schließt das Gebiet der Gemeinde Heiden an.

Rhade weist durch den nahegelegenen Anschluss an die Bundesautobahn A 31 (Abfahrt Lembeck) in einer Entfernung von ca. 400 m zum Siedlungskern eine sehr gute Einbindung in das überregionale Straßennetz auf. Über die A 31 wird bei einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten der Anschluss an die durch das Ruhrgebiet führende A 2 hergestellt. Zudem ist die Lembecker Straße von hoher Bedeutung. Sie verbindet den Stadtteil Rhade fortführend als Rhader Straße in östlicher Richtung mit dem Nachbarstadtteil Lembeck und in westlicher Richtung mit der Gemeinde Raesfeld. Durch die B 224 ist der Stadtteil mit dem Dorstener Zentrum verbunden. Diese kann über die Autobahn an der Ausfahrt 37 (Schermbeck) erreicht werden.

Rhade weist eine kompakte Besiedlung auf, die sich durch zwei Siedlungsbereiche charakterisieren lässt, die jeweils stärkere Ausdehnungen in nördlicher und in südlicher Richtung aufweisen. Der östliche der beiden Siedlungsbereiche profitiert vom Bahnhof, der westliche ist durch den Ortskern geprägt. Versorgungsangebote haben sich in beiden Siedlungsbereichen entwickelt, sie werden im nächsten Abschnitt beschrieben. Von diesem Siedlungskern getrennt liegt östlich der Siedlungsbereich Kaltenbach.

Für die ÖPNV-Erreichbarkeit der beiden Siedlungsbereiche, die sich entlang der Erler Straße über insgesamt ca. 2 km erstrecken, sind folgende Anschlussstellen bedeutsam:

- Vom Bahnhof Rhade verkehrt der RE 14 stündlich über Dorsten, Gladbeck, Bottrop in Richtung Süden nach Essen und in nördlicher Richtung von Marbeck-Heiden nach Borken.
- Das Angebot wird zudem durch sieben Buslinien mit neun Haltepunkten ergänzt. Darüber hinaus befinden sich im Ortsteil Kaltenbach fünf weitere Haltestellen. Die Haltestellen in Rhade sind insbesondere entlang der Lembecker Straße und Erler Straße verteilt. Die Buslinie 209 stellt eine Verbindung zum Bahnhof her. Über den benachbarten Ortsteil Lembeck wird zudem eine Verbindung nach Wulfen hergestellt. Die Taktung dieser Buslinie ist unregelmäßig. Sie wird zu Stoßzeiten durch die Buslinie 209 E ergänzt, deren Route zusätzlich durch den Ortsteil Kaltenbach führt. Die Linie R 21 verbindet an Werktagen stündlich den Stadtteil mit den Nachbargemeinden Raesfeld und Borken sowie dem Zentrum von Dorsten.

Tabelle 1: Einwohner:innenentwicklung Rhade

Jahr	Absolut	2010 = 100 %
2010	5.745	100
2011	5.737	99,9
2012	5.646	98,3
2013	5.595	97,4
2014	5.535	96,3
2015	5.563	96,9
2016	5.532	96,3
2017	5.523	96,1
2018	5.454	94,9
2019	5.478	95,6
2020	5.509	95,9

Quelle: Stadt Dorsten, Stand: 31.12.2020; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Nach Angaben der Stadt Dorsten lebten in Rhade am 31.12.2020 ca. 5.510 Einwohner:innen. Die Entwicklung von ca. 5.745 Einwohner:innen im Jahr 2010 beschreibt bis 2020 einen Rückgang von etwa 4 % (vgl. Tabelle 1).

Mit einer Fläche des Stadtteils von 16,5 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 333 Einwohner:innen/km². Damit liegt der Wert leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 436 Einwohner:innen/km².

Rhade präsentiert sich primär als Wohnstandort, größere Gewerbebetriebe oder regional bedeutsame touristische Angebote finden sich nicht.

2.2 Lembeck

Der Stadtteil Lembeck befindet sich im nordöstlich gelegenen Siedlungsgebiet der Stadt Dorsten, direkt angrenzend und östlich von Rhade. Auch Lembeck ist über die A 31 an das Autobahnnetz angeschlossen und wiederum über die Rhader Straße zu erreichen. Wie Rhade wird auch der Stadtteil Lembeck von der Rhader Straße durchquert.

Lembeck weist durch den im Westen gelegenen Anschluss an die Bundesautobahn A 31 (Abfahrt Lembeck) eine sehr gute Einbindung in das überregionale Straßennetz auf. Über die A 31 wird wie in Rhade eine Verbindung zur A 2 hergestellt.

Der Siedlungskörper wird durch zwei Hauptverkehrsachsen geschnitten. Im nördlichen Teil verläuft die Rhader Straße von Westen nach Osten und stellt im Westen eine Verbindung zur Autobahn her. In östlicher Richtung erreicht man den Bahnhof Lembeck. Fortführend wird die Straße zur Lippramsdorferstraße und stellt einen Anschluss zur B 58 her, über welche sich die nächstgelegene Stadt Haltern am See im Osten und der Stadtteil Wulfen der Stadt Dorsten erreichen lassen. Eine Verbindung nach Wulfen besteht zudem über die von Norden nach Süden verlaufende Wulfener Straße. Die Lippramsdorfer Straße verbindet den Stadtteil Rhade fortführend als Rhader Straße in östlicher Richtung mit dem Nachbarstadtteil Lembeck und in westlicher Richtung mit der Gemeinde Raesfeld. Über den Stadtteil Wulfen kann darüber hinaus die Dorstener Innenstadt erreicht werden.

Lembeck besitzt einen kompakten Siedlungsbereich. Der Siedlungskern ist durch die Einzelhandelsnutzungen geprägt, die nachfolgend detaillierter beschrieben werden. Die nördlich und südlich anschließenden Strukturen sind durch Wohnnutzung geprägt. Gleichwohl ist Lembeck mit einer Fläche von 52,7 km² der größte Stadtteil Dorstens. Daher ergibt sich eine vergleichsweise (Dorsten gesamt: 436 Einwohner:innen/km²) geringe Bevölkerungsdichte von rund 97 Einwohner:innen/km².

Für die ÖPNV-Erreichbarkeit der Siedlungsbereiche von Lembeck sind folgende Anschlussstellen bedeutsam:

- Eine Anbindung an das Schienennetz besteht durch den ca. 2 km östlich gelegenen Lembecker Bahnhof. Von hier verkehrt der RB 45 im Wechsel halbstündlich in Richtung Coesfeld und Essen. Die letzte Haltestelle dieser Verbindung variiert im Tagesverlauf zwischen Essen und Dorsten Hauptbahnhof. Im Unterschied zu Rhade befindet sich der Bahnhof außerhalb des Lembecker Siedlungsbereichs; er liegt rund 2 km südwestlich an der Lippramsdorfer Straße.
- Das Angebot wird zudem durch vier Buslinien und einen Taxibus (205) ergänzt. Die sechs Haltepunkte im Siedlungsbereich verteilen sich homogen auf die bereits beschriebenen Hauptverkehrsachsen und bündeln sich an der Haltestelle Dorsten Lembeck Busbahnhof. Fünf weitere Bushaltestellen befinden sich außer-

halb des Siedlungsgebiets. Die Buslinie 209 stellt eine Verbindung nach Rhade und weiterführend nach Reken her. In die andere Richtung wird über den benachbarten Ortsteil Wulfen eine Verbindung zur Dorstener Innenstadt hergestellt. Diese Buslinie verkehrt zu Stoßzeiten halbstündlich und außerhalb dieser stündlich. Der Taxibus 205 fährt stündlich zwischen dem Lembecker Bahnhof und der Haltestelle „Urbanusschule“ in Rhade.

Im Stadtteil Lembeck lebten am 31.12.2020 ca. 5.130 Einwohner:innen. Dabei hat die Bevölkerung in den letzten Jahren leicht abgenommen, seit dem Jahr 2010 um rund 2 %. Die negative Entwicklung der Jahre 2012 und 2013 konnte durch den Zuzug von Geflüchteten zwar kompensiert werden, dennoch zeigt der Trend einen stetigen Bevölkerungsrückgang.

Tabelle 2: Einwohner:innenentwicklung Lembeck

Jahr	Absolut	2010 = 100 %
2010	5.226	100
2011	5.271	100,9
2012	5.240	100,
2013	5.165	98,8
2014	5.206	99,6
2015	5.294	101,3
2016	5.201	99,5
2017	5.240	100,3
2018	5.288	101,2
2019	5.181	99,1
2020	5.124	98,0

Quelle: Stadt Dorsten, Stand: 31.12.2020; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Lembeck übernimmt wie Rhade primär Wohnfunktionen, allerdings finden sich rund um den Siedlungsschwerpunkt zahlreiche landwirtschaftliche Nutzungen sowie ein Gewerbegebiet im Südwesten des Stadtteils. Das Wasserschloss Lembeck, das als touristisches Ziel die Bekanntheit des Stadtteils unterstützt, liegt wiederum südlich außerhalb des Siedlungsbereichs, sodass Besucher:innen nicht an den Ortskern geführt werden.

3 Aktuelle Einzelhandelsausstattung in Rhade und Lembeck

Im Rahmen der Primärerhebungen wurde der aktuelle Einzelhandelsbestand erfasst und die Betriebe wurden anhand ihres Angebotsschwerpunkts nach Warengruppen eingeordnet. Für die im Rahmen dieser Stellungnahme relevanten Nahversorgungsfunktionen fokussiert sich die Betrachtung an späterer Stelle auf Lebensmittel-SB-Betriebe und Drogeriemärkte, da sie i. d. R. Magnetfunktionen für den umgebenden kleinstrukturierten Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen übernehmen.

Zur Einordnung: Beide zentrale Versorgungsbereiche liegen etwa 20 Fahrminuten vom Hauptzentrum Innenstadt Dorsten entfernt.

3.1 Rhade

Wie aufgezeigt verteilt sich der Einzelhandelsbestand in Rhade auf die beiden Siedlungsbereiche; im städtischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels wird jedoch nur der östliche Einzelhandelsstandort mit dem Ortskern gemeinsam als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert und abgegrenzt.

Dieser zentrale Versorgungsbereich in Rhade umfasst den Standortverbund des Vollsortimenters Edeka (mit Bäckerei als Konzessionär) und des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Erler Straße sowie den Ortskern, der jedoch neben einem Hofladen nur wenige Komplementärnutzungen und einen Leerstand aufweist (vgl. hierzu Abbildung 1). Mit nur vier Einzelhandelsnutzungen ist der Status des zentralen Versorgungsbereichs potenziell gefährdet, da die Anforderungen auch bei einem Nahversorgungszentrum grundsätzlich auf eine ausreichende Ausstattung mit Einzelhandels- und Komplementärnutzungen gerichtet sind. Zudem ist eine Konzentration auf Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, ergänzende Angebote des mittel- und des langfristigen Bedarfs fehlen vollständig. Seit 2018 hat die Ausstattung um zwei Einzelhandelsbetriebe abgenommen, die Verkaufsfläche aber lediglich um ca. 35 m² abgenommen.

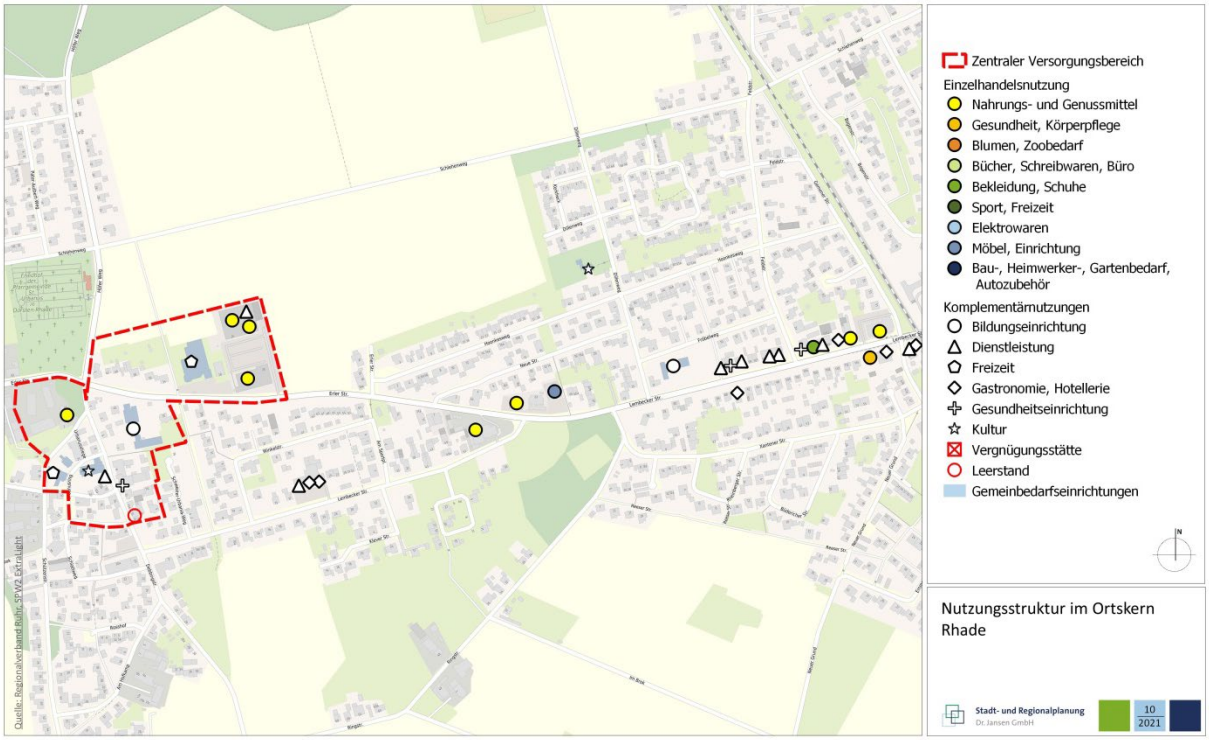
Angebotsergänzungen finden sich im östlichen Stadtteil, jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Zu den größeren Einzelhandelsbetrieben zählen dabei der Lebensmitteldiscounter Penny und Getränke Hoffmann. Diese beiden Betriebe, eine Bäckerei und weitere kleinflächige Fachgeschäfte (Apotheke sowie ein Bekleidungsgeschäft) mit Angebotsschwerpunkten des überwiegend kurz-und mittelfristigen Bedarfs verteilen sich entlang der Lembecker Straße und befinden sich somit räumlich abgesetzt und östlich des zentralen Versorgungsbereichs. Arrondiert wird diese einzelhandelsgeprägte Nahversorgungsstruktur durch einige Komplementärnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Tabelle 3: Angebotsausstattung im Nahversorgungszentrum Rhade

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m²	in %
Kurzfristiger Bedarf	4	100	1.970	100
Mittelfristiger Bedarf	0	0	0	0
Langfristiger Bedarf	0	0	0	0
Summe	**4**	**100**	**1.970**	**100**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021, Datengrundlage: Einzelhandelserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Oktober 2021

Abbildung 1: Nutzungsstruktur im Ortskern Rhade



Quelle: Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr : eigene Erhebung Oktober 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Tabelle 4: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Rhade

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Bildungseinrichtung	1
Dienstleistung	2
Freizeit	2
Gastronomie, Hotellerie	-
Gesundheitseinrichtungen	1
Kultur	1
Vergnügungsstätte	-
Leerstand	1
Summe	**8**

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Oktober 2021

3.2 Lembeck

Anders als in Rhade konzentriert sich der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Lembeck im Ortskern, in dem auch ein zentraler Versorgungsbereich erkannt und abgegrenzt wurde.

Hier wurden im Oktober 2021 insgesamt 21 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks erfasst. Sie belegen eine Verkaufsfläche von 3.135 m². Damit hat sich die Ausstattung seit dem Jahr 2018 im Hinblick auf die Verkaufsfläche um ca. 165 m² verringert.

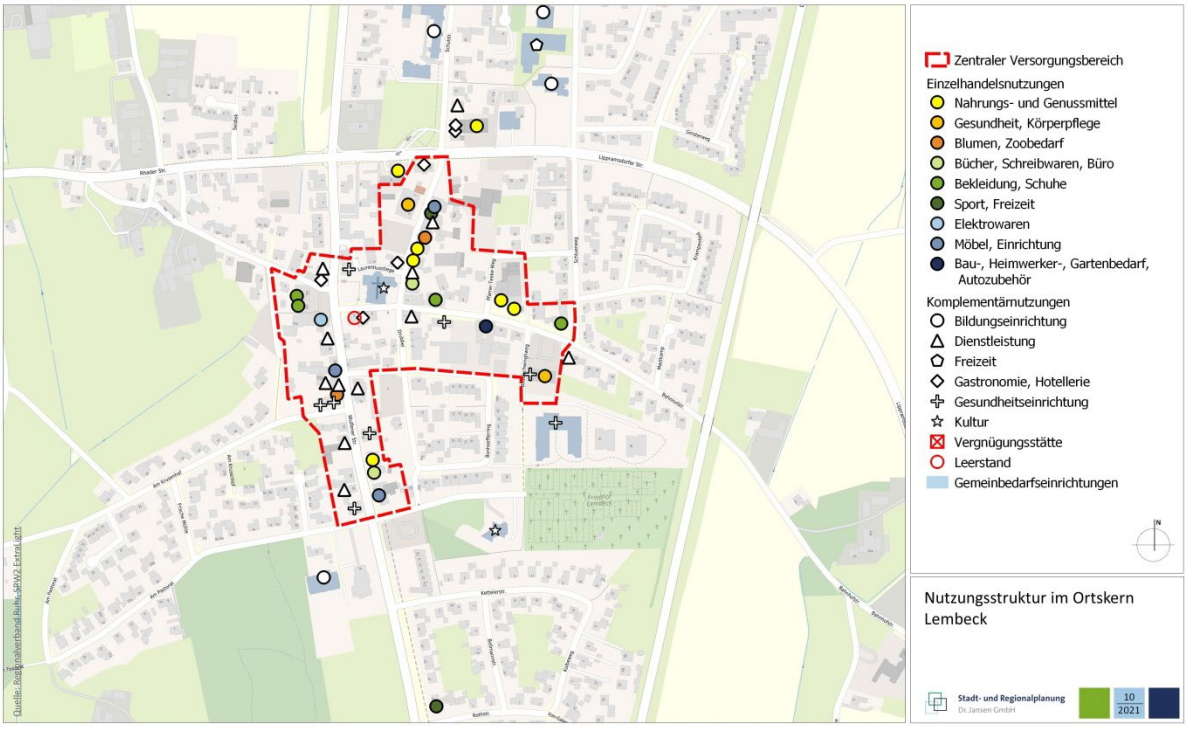
Tabelle 5: Angebotsausstattung im Nahversorgungszentrum Lembeck

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m²	in %
Kurzfristiger Bedarf	10	48	1.585	50,6
Mittelfristiger Bedarf	6	28	1.000	31,9
Langfristiger Bedarf	5	24	550	17,5
Summe	**21**	**100**	**3.135**	**100**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Oktober 2021

Wichtigster Anbieter für den kurzfristigen Bedarf und die Frequentierung des gesamten Bereichs ist der Supermarkt Rewe (mit Bäckerei als Konzessionär). Der übrige Einzelhandelsbesatz ist kleinteilig strukturiert (vgl. hierzu Abbildung 2). Auffällig ist – auch im Vergleich mit der Einzelhandelsstruktur in Rhade, dass nicht nur eine größere Zahl von Einzelhandelsbetrieben des kurzfristigen Bedarfs vorgehalten werden, sondern auch eine Vielzahl von Anbietern des mittel- und des langfristigen Bedarfs.

Abbildung 2: Nutzungsstruktur im Ortskern Lembeck



Quelle: Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr, eigene Erhebung Oktober 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Ergänzt wird diese kleinstrukturierte Nahversorgungsstruktur durch insgesamt 22 Komplementärnutzungen (davon ein Leerstand) sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Im Fazit ergibt sich somit für Lembeck eine wesentlich vielfältigere Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben als für Rhade.

Tabelle 6: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Lembeck

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Bildungseinrichtung	-
Dienstleistung	10
Freizeit	-
Gastronomie, Hotellerie	4
Gesundheitseinrichtung	7
Kultur	1
Vergnügungsstätte	-
Leerstand	1
Summe	**22**

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandelserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Oktober 2021

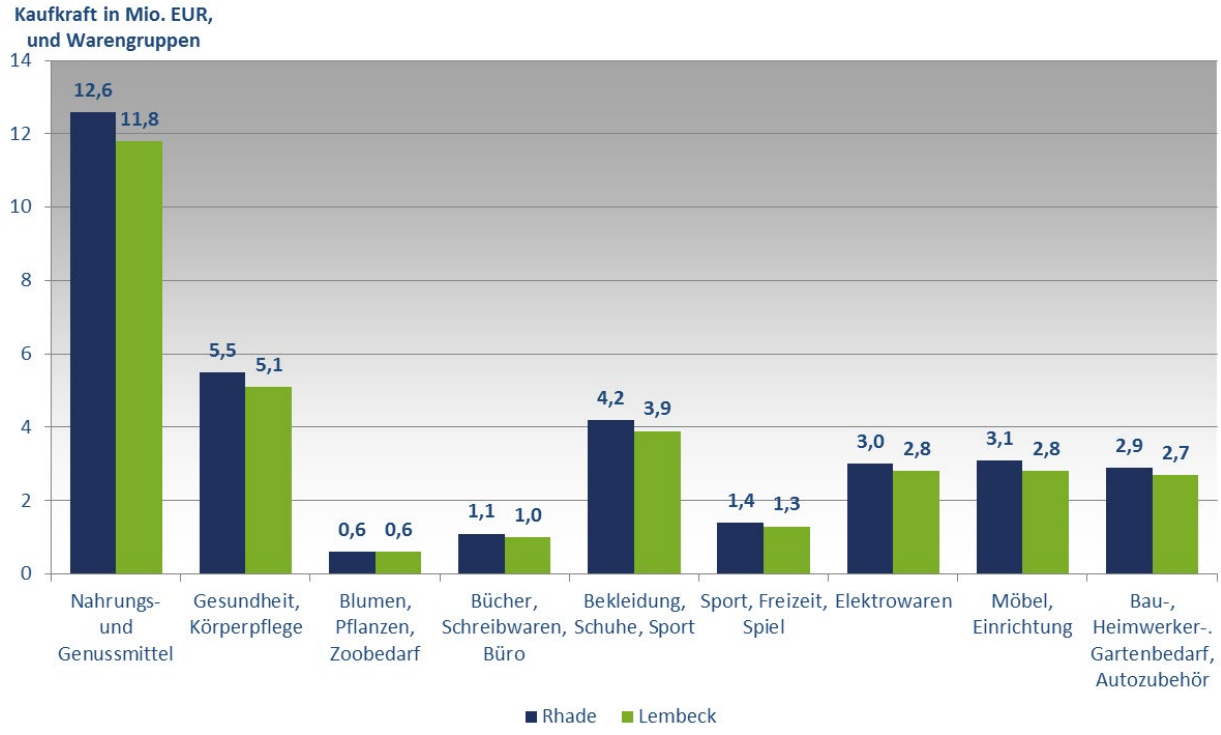
4 Bevölkerung, Kaufkraft und Versorgungsbedeutung

Mit ca. 5.510 Einwohner:innen in Rhade und rund 5.125 Einwohner:innen in Lembeck sind die wichtigsten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in beiden Stadtteilen im Hinblick auf Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten auf gleichem Niveau.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2020 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.280 EUR *(GfK GeoMarketing 2020)*. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.315 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.965 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Im nächsten Schritt zu berücksichtigen ist die Kaufkraftkennziffer, die das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt darstellt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Dorsten beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2019 ca. 99,7 % *(Michael Bauer Research GmbH 2020)*. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in Dorsten etwa im Bundesdurchschnitt.

Abbildung 3: Kaufkraft nach Warengruppen in Lembeck und Rhade 2020/21



Quelle: Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021 u. a. nach Michael Bauer Research GmbH 2020

Abbildung 3 zeigt die Aufgliederung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen. Ersichtlich ist, dass bei Nahrungs- und Genussmitteln und Gesundheit, Körperpflege (einschl. u. a. freiverkäuflicher Arzneimittel, Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätswaren) die höchsten Kaufkraftpotenziale in den beiden Stadtteilen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Einkaufsverhaltens, das auch andere Einkaufsziele in Dorsten (z. B. Hauptzentrum, andere Lebensmittel-SB-Märkte) und angrenzenden Kommunen (z. B. Centro Oberhausen) vorsieht, ergeben sich nur begrenzte Spielräume für den lokalen Einzelhandel. Bezogen auf die hier im Fokus stehenden nahversorgungsrelevanten Sortimente, die im Einzelhandel auch mit Food und Nonfood I bezeichnet werden, umfasst das Kaufkraftpotenzial Ausgaben für:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren (Reinigungs- und Körperpflegeprodukte)
- Tiernahrung

Sie belaufen sich in der Stadt Dorsten auf insgesamt rund 2.727 EUR pro Einwohner:in, sodass aktuell in Rhade ca. 15,0 Mio. EUR und in Lembeck ca. 14,0 Mio. EUR nahversorgungsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung stehen.

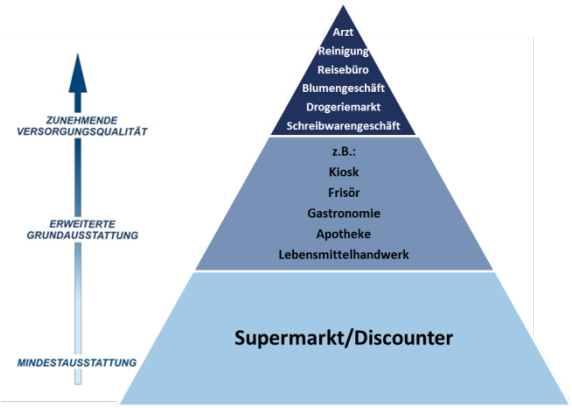
Die Umsätze mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belaufen sich in Rhade unter Berücksichtigung des Anbieters Penny und der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich auf rund 13 bis 14 Mio. EUR; in Lembeck erwirtschaften die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich rund 6 bis 7 Mio. EUR.

In Relation zu den nahversorgungsrelevanten Umsätzen in den beiden Stadtteilen ergibt sich so eine Zentralität von rund 87 bis 93 % in Rhade und 43 bis 50 % für Lembeck.

5 Marktentwicklungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Das Ideal einer funktionierenden Nahversorgungssituation stellt die nachfolgende Abbildung dar:

Abbildung 4: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Ersichtlich ist, dass die Voraussetzung – inzwischen auch durch Rechtsprechung als Merkmal für einen zentralen Versorgungsbereich bestätigt – durch einen Lebensmittel-SB-Betrieb gesetzt wird: er stellt den größten Umfang an Nahversorgungsprodukten bereit und ermöglicht durch seine Frequentierung den umliegenden, meist kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Kundenkontakte.

Bis zur Insolvenz der Schlecker-Märkte war auch der kleine Drogeriemarkt vielerorts vertreten, allerdings mit einem sehr begrenzten Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln. Aktuell ist es neben den Lebensmittel-SB-Märkten wieder der Betriebstyp des Drogeriemarkts, der expandiert, jedoch mit wesentlich größeren Ladeneinheiten.

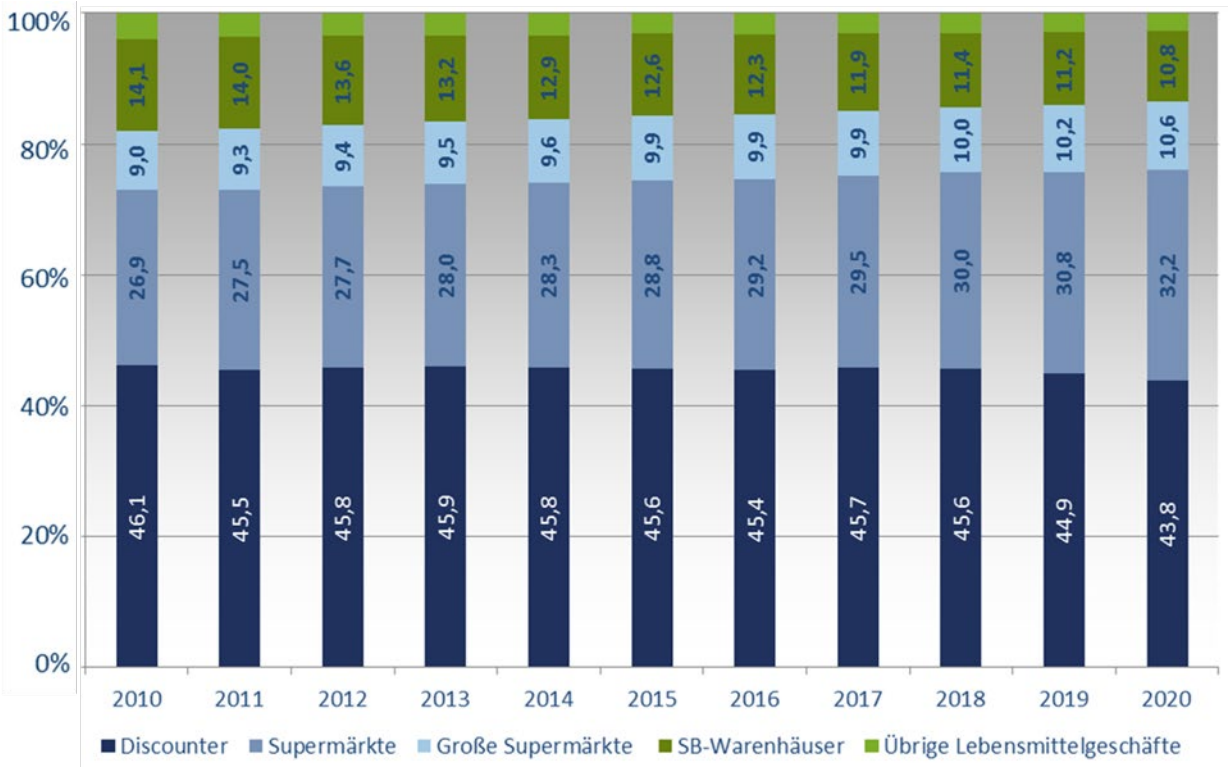
Nachfolgend werden die wesentlichen Marktentwicklungen der beiden für die Nahversorgung bedeutsamen Betriebstypen dargestellt.

5.1 Marktstruktur und Entwicklungen bei Lebensmittel-SB-Betrieben

Der Handelsverband Deutschland unterscheidet im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betriebstypen, für die Nahversorgung in kleineren räumlichen Einheiten übernehmen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter zentrale Bedeutung. Beide halten hohe Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel, allerdings steigt die Bedeutung der Supermärkte in den letzten Jahren – tendenziell zu Lasten größerer Betriebstypen. Lebensmitteldiscounter bieten „ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II“ an. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt aktuell noch unter 1.000 m², insbesondere die beiden Marktführer Lidl und Aldi präsentieren ihr Angebot jedoch heute vorzugsweise auf mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche. Die gestiegenen Flächenansprüche werden u. a. mit der Einführung von Pfand- und Backautomaten sowie breiteren Gängen und einer niedrigeren Regalhöhe begründet; der Einkauf soll an Qualität und Komfort gewinnen. Eine Erweiterung des Sortiments erfolgt nach Auskunft der Betreiber dagegen nicht.

Neben den Lebensmitteldiscountern sind Supermärkte der Betriebstyp mit der größten Häufigkeit. Nach der Betriebstypenklassifizierung des EHI Retail Institutes werden dabei Supermärkte und Große Supermärkte unterschieden *(EHI Retail Institute 2021).* Diese werden – die Betriebstypendynamik im Einzelhandel berücksichtigend – seit dem Jahr 2007 vom HDE gesondert geführt. Große Supermärkte sind über eine Verkaufsfläche von 2.500 m^2 bis 5.000 m^2 definiert *(HDE 2020, S. 5)*. Auch von Supermarkt-Betreibern wird mit vergleichbaren Argumenten wie bei den Lebensmitteldiscountern mehr Verkaufsfläche beansprucht. Die neuen Flächenkonzepte werden bei Neuansiedlungen, aber auch bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Filialnetzes gefordert.

Abbildung 5: Marktbedeutung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021 nach EHI Retail Institute 2021

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Betriebstypen bietet sich ein Vergleich der durchschnittlichen Artikelzahl an, die für das Jahr 2016 vom EHI Retail Institute (letztmalige Veröffentlichung) wie folgt dargestellt wird. Demnach werden in Discountern rund 2.295 Artikel und in Supermärkten durchschnittlich 11.830 Artikel angeboten. Die Artikelzahlen der Supermärkte werden noch von den größer dimensionierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels übertroffen wie z. B. Großen Supermärkten und SB-Warenhäusern.

Tabelle 7: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)[1]

Betriebstyp Warenbereich	LEH-Discounter	Supermärkte	Große Supermärkte	SB-Warenhäuser
Frischwaren	640	2.650	4.360	4.410
Tiefkühlkost/Eis	155	585	850	880
Trockensortiment	960	5.760	10.520	11.180
Nonfood I	265	2.030	4.825	7.900
Nonfood II	275	805	4.450	24.500
Insgesamt	**2.295**	**11.830**	**25.005**	**48.870**

[1] *letztes Datum der Veröffentlichung*

Quelle: EHI Retail Institute 2016, eigene Darstellung 2021

Deutliche Unterschiede ergeben sich für die verschiedenen Betreiber von Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die in der Regel über den Umsatz/m² Verkaufsfläche ausgewiesen wird.

Im Retail Estate Report 2021/2022 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, der teilweise auch vom EHI Retail Institute auf der Plattform www.handelsdaten.de zitiert wird, werden die betreiberbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen von Lebensmittel-SB-Betrieben veröffentlicht. (D*ie Wertermittlung erfolgte durch die Gesellschaft für Konsumforschung GFK auf Datenbasis von TradeDimensions.*)

Demnach wird die mit Abstand größte Flächenproduktivität durch Lidl mit durchschnittlich rund 9.570 EUR brutto/m² Verkaufsfläche generiert, gefolgt von Aldi Süd mit durchschnittlich rund 8.764 EUR/m² Verkaufsfläche. Aldi Nord ist ebenfalls zu den leistungsstärkeren Discounterketten zu zählen, mit einer Flächenleistung von ca. 6.790 EUR brutto/m² Verkaufsfläche jedoch nicht so stark wie die bereits benannten Anbieter. Für die beiden marktführenden Supermarktketten Edeka und Rewe liegen die Flächenleistungen mit circa 4.870 EUR brutto/ m² bzw. rund 4.320 EUR brutto/m² Verkaufsfläche näher beieinander als bei den Discounterbetreibern.

Tabelle 8: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte

Betrieb	Betriebstyp	Ø-Verkaufsfläche in m²	Ø-Flächenproduktivität in €	Ø-Umsatz Filiale in Mio. EUR
Aldi Nord	Lebensmitteldiscounter	922	6.790	6,26
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	1.010	8.764	8,85
Lidl	Lebensmitteldiscounter	917	9.570	8,77
Netto	Lebensmitteldiscounter	802	4.570	3,67
Norma	Lebensmitteldiscounter	746	4.040	3,01
Penny	Lebensmitteldiscounter	730	5.550	4,05
Edeka	Lebensmittelvollsortimenter	1.284	4.870	6,25
Rewe	Lebensmittelvollsortimenter	1.522	4.320	6,57

Quelle: Hahn-Immobilien-Gruppe 2021; eigene Darstellung und Berechnung 2021

Insgesamt wurden im Bundesgebiet im Jahr 2020 15.880 Supermärkte und 15.908 Lebensmitteldiscounter betrieben. Bezogen auf die Zahl der 83,3 Mio. Bundesbürger:innen versorgen demnach jeweils ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter rund 5.200 Einwohner:innen.

5.2 Marktstruktur Drogeriemärkte

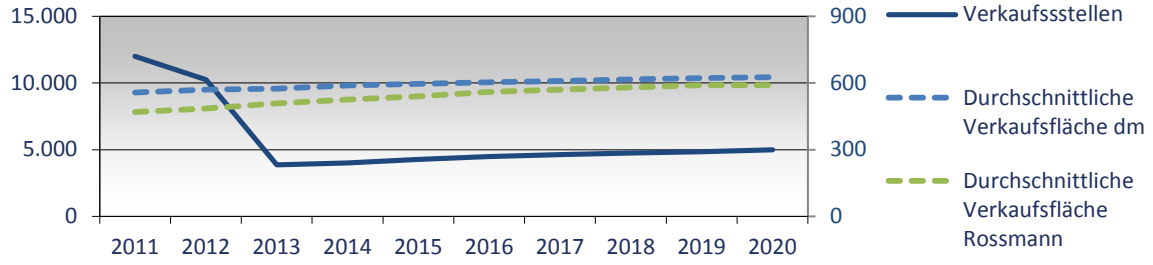
Laut Definition handelt es sich bei einem Drogeriemarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mittlerer Betriebsgröße in Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel. Ein Großteil der angebotenen Sortimente gehört zum Handel mit Waren des täglichen Bedarfs (Fast Moving Consumer Goods, kurz: FMCG-Handel). Es handelt sich dabei um Produkte, die meist günstig sind, schnell gekauft und innerhalb weniger Tagen oder Wochen verbraucht werden – wie auch Lebensmittel. Die Sortimentszusammensetzung der Betreiber variiert dabei, sodass es keine auf alle Anbieter anzuwendenden Verkaufsflächenstrukturen gibt.

Die marktprägenden Anbieter von Drogeriewaren sind die Drogeriefachmärkte dm, Rossmann und Müller. Eine vorwiegend regionale Präsenz weist das Unternehmen Budnikowsky in Norddeutschland auf. Unter dem Namen „DroNova“ besteht zudem ein Zusammenschluss inhabergeführter Drogeriemärkte. Gleichwohl sind gerade diese Entwicklungen im Drogeriemarktsektor zu beachten, da sie Markbedeutung erlangen können.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 lag der Umsatzanteil der Drogeriemärkte am bundesweiten Einzelhandel mit Drogeriewaren bei 47 %. Entsprechend werden rd. 53 % des Umsatzes durch andere Betriebsformen generiert. Zu diesen gehören neben Parfümerien und Warenhäusern insbesondere branchenfremde Anbieter wie Lebensmittel-SB-Betriebe *(vgl. EHI Handelsdaten 2017)*.

Seit der Insolvenz des ehemals größten deutschen Drogeriehandelsunternehmens Schlecker im Jahr 2012 hat sich auf dem deutschen Markt eine bedeutende Verschiebung der Marktanteile ergeben. Neben der bundesweiten Betrachtung ist für die Versorgungssituation in Teilräumen zu beachten, dass die Schließung der Schlecker-Filialen in Kleinstädten und B-Einkaufslagen vielerorts Versorgungslücken ausgelöst hat, die an einigen Standorten jedoch durch Angebote und Angebotsergänzungen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels aufgefangen werden konnten. An Standorten, an denen Schlecker-Märkte in der Vergangenheit das einzige Versorgungsangebot darstellten, brach die Nahversorgung durch die Schließung jedoch vollständig weg. Lediglich ein Teil der profitablen Schlecker-Filialen sowie der Filialen der Schlecker-Tochter „Ihr Platz“ wurde von den Mitbewerbern dm und Rossmann übernommen.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Drogeriemärkte insgesamt und der Verkaufsfläche der beiden Marktführer



Quelle: Eigene Darstellung2020 nach EHI Handelsdaten aktuell 2018 handelsdaten.de, Angaben für den deutschen Markt; Hahn-Immobilien-Gruppe 2021

Der zuletzt von dm erreichte Gesamtumsatz in Deutschland betrug im Geschäftsjahr 2020 rund 8,5 Mrd. EUR. Mit ca. 7,3 Mrd. EUR Gesamtumsatz belegt der Betreiber Rossmann Platz 2, kann jedoch mit knapp 2.234 Märkten ein dichteres Standortnetz vorweisen als sein Hauptkonkurrent mit rund 2.024 Filialen *(Hahn-Immobilien-Gruppe 2021)*. Deutlich geringere Umsätze und entsprechend auch Marktanteile weisen die Anbieter Müller und Budnikowsky auf.

Das sogenannte „Müller-Erlebniskaufhaus“, das im Unterschied zu den beiden Marktführern eigene Abteilungen mit Parfümerie, Schreib-, Spiel- und Elektrowaren standortbezogen ergänzt, ist in 2020 an rund 568 Standorten in Deutschland vertreten. Mit einem Umsatz von rd. 3,1 Mrd. EUR ist die Handelsbedeutung jedoch im direkten Vergleich geringer.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der Betriebe stellt sich das Verhältnis der führenden Betreiber ausgeglichener dar, wenngleich auch hier die Marktführungsposition von dm mit durchschnittlich rund 6.730 EUR/m² Verkaufsfläche und Rossmann mit durchschnittlich ca. 5.457 EUR/m² Verkaufsfläche ersichtlich wird. Der Vergleichswert von Müller liegt bei rund 3.963 EUR/m² Verkaufsfläche *(Hahn-Immobilien-Gruppe 2021)*.

Auch bei den im Bundesgebiet vorhandenen Drogeriemärkten lässt sich ein Wert ermitteln, der die Versorgungssituation abbildet. Insgesamt ca. 5.048 Drogeriemärkte stehen den rund 83,3 Mio. Bürger:innen zur Verfügung, sodass ein Drogeriemarkt im Durchschnitt rund 16.500 Einwohner:innen versorgt.

5.3 Gutachterliche Bewertung der aktuellen Situation in Rhade und Lembeck

Von den bedeutsamen Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter sind in Rhade beide, in Lembeck nur der Supermarkt vertreten.

Mit ihren derzeitigen Betriebsgrößen erfüllen die drei Lebensmittel-SB-Märkte den Einwohnerzahlen angemessene Versorgungsaufgaben in Rhade und Lembeck. Hinzuweisen ist darauf, dass diese Dimensionierungen für Aldi und Edeka tendenziell, für Rewe deutlich unter den in Tabelle 8 dargestellten Durchschnittswerten liegen. Zu berücksichtigen ist, dass in die Berechnung der Durchschnittswerte neben den Daten kleinerer Einzelhandelslagen die Betriebsgrößen an bedeutsameren Versorgungsstandorten eingehen. Auch wenn die Versorgungsfunktionen angemessen wahrgenommen werden, können somit Erweiterungsbestrebungen der Anbieter vorliegen, meist mit dem Ziel, die Marktbedeutung auszubauen.

Bezüglich der Standortqualität hingegen unterscheiden sich die Rahmenbedingungen für die Lebensmittelmärkte in Rhade und Lembeck deutlich: Durch ihre Lage an der Erler Straße sind die beiden Rhader Märkte privilegiert, da sie von dort auch den Stadtteil querende Kund:innen aus angrenzenden Stadtteilen und Kommunen erreichen. Der großzügig dimensionierte Stellplatz zwischen den beiden Märkten signalisiert, dass Lage und Sichtbarkeit dazu beitragen, diesen Standortvorteil zu nutzen. Der Supermarkt in Lembeck ist im Vergleich dazu nur für Ortskundige auffindbar, Streuumsätze mit außerhalb des Stadtteils wohnhaften Kund:innen dürften eher die Ausnahme bilden. Die Zahl der Parkplätze ist zudem eingeschränkt.

Orientiert man sich an der Ausstattung im Bundesgebiet (mit jeweils einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter je rund 5.200 Einwohner:innen), so befindet sich die Ausstattung in Rhade im Durchschnitt, während in Lembeck der Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters fehlt.

Der Drogeriemarkt ist auf eine wesentlich größere Ausstrahlungskraft angewiesen, um wirtschaftlich betrieben zu werden. Im Vergleich mit Lebensmitteldiscounter und Supermarkt benötigt er die dreifache Zahl an Einwohner:innen (ca. 16.000 bis 20.000 Einwohner:innen, unterschiedlich bei den Betreibern der Drogeriemärkte). Hieraus lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass die Betreiber nur dann Interesse an einem Standort in Rhade oder Lembeck haben, wenn die Versorgungsbedeutung deutlich über den jeweiligen Stadtteil bzw. die beiden nördlichen Dorstener Stadtteile hinausreicht und auch die Siedlungsbereiche angrenzender Gemeinden umfasst. Eine solche Einstufung bzw. Versorgungsbedeutung ist jedoch im städtischen Steuerungskonzept bislang nicht vorgesehen.

6 Wettbewerbssituation für Rhade und Lembeck

Die beiden Stadtteile Rhade und Lembeck sind ca. 5 km voneinander entfernt. Diese Entfernung hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass sich eigenständige Versorgungsstrukturen bildeten:

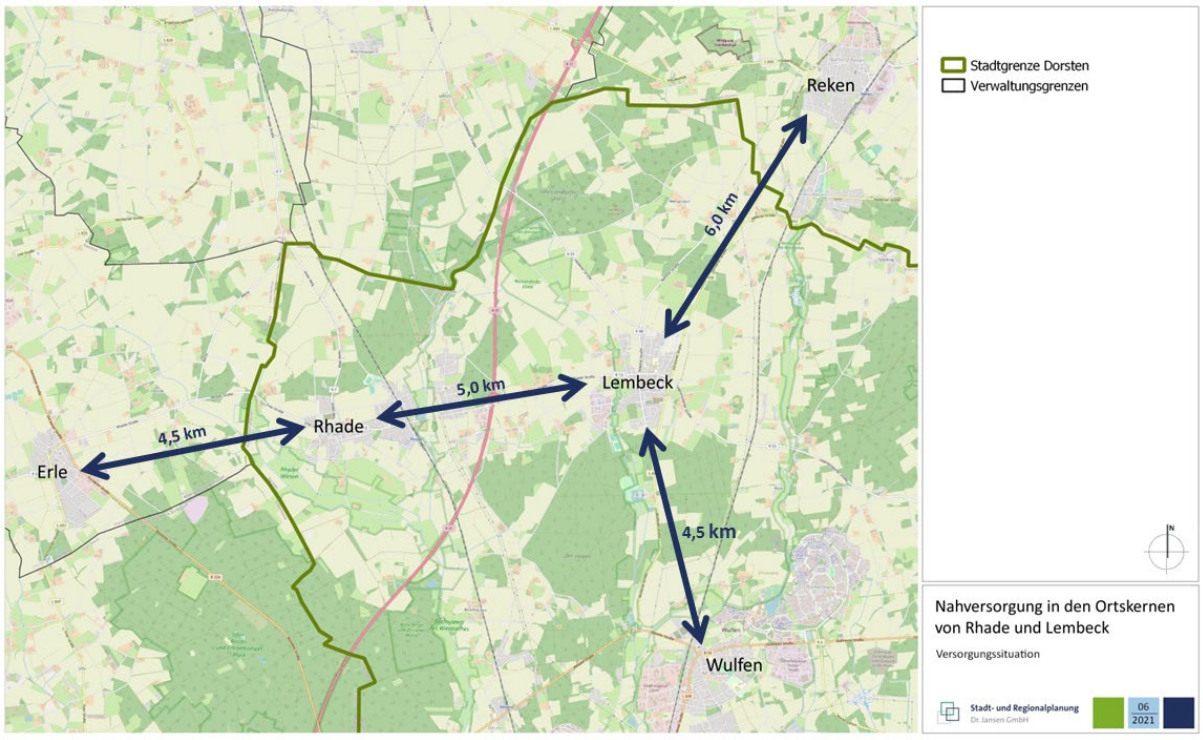
- In Lembeck innerhalb des Ortskerns mit einem Rewe Supermarkt als Magnetbetrieb
- In Rhade wesentlich stärker räumlich verteilt; die Schwerpunkte bilden der Standortbereich um den Bahnhof und die Einzelhandelsagglomeration in Nähe des Ortskerns, ergänzend finden sich Standorte entlang der Erler Straße

Für beide Stadtteile liegen weitere Einzelhandelsstandorte mit Wettbewerbsbesatz für die Magnetbetriebe in vergleichbarer Entfernung.

Dem Stadtteil Rhade nächstgelegen ist in westlicher Richtung ca. 4 bis 5 km entfernt ein Einzelhandelsschwerpunkt im **Ortsteil Erle** der Gemeinde Raesfeld, in dem ein Edeka Supermarkt (Betreiber: Beyer) Magnetfunktionen übernimmt.

Für die Anbieter im Ortskern Lembeck ist das Dorstener **Nahversorgungszentrum Wulfen** vergleichbar weit entfernt, es weist jedoch mit jeweils einem Supermarkt (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Drogeriemarkt (Rossmann) einen wesentlich stärkeren Wettbewerbsbesatz bei den Magnetbetrieben auf, begleitet von ergänzenden kleineren Geschäften und Fachmärkten. Nicht weit davon entfernt besteht zudem am Standort **Am Brauturm** ein Koppelstandort des Supermarkts Rewe mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl.

Abbildung 7: Entfernungen zu umliegenden Einzelhandelsstandorten



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap.org, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GMBH 2021

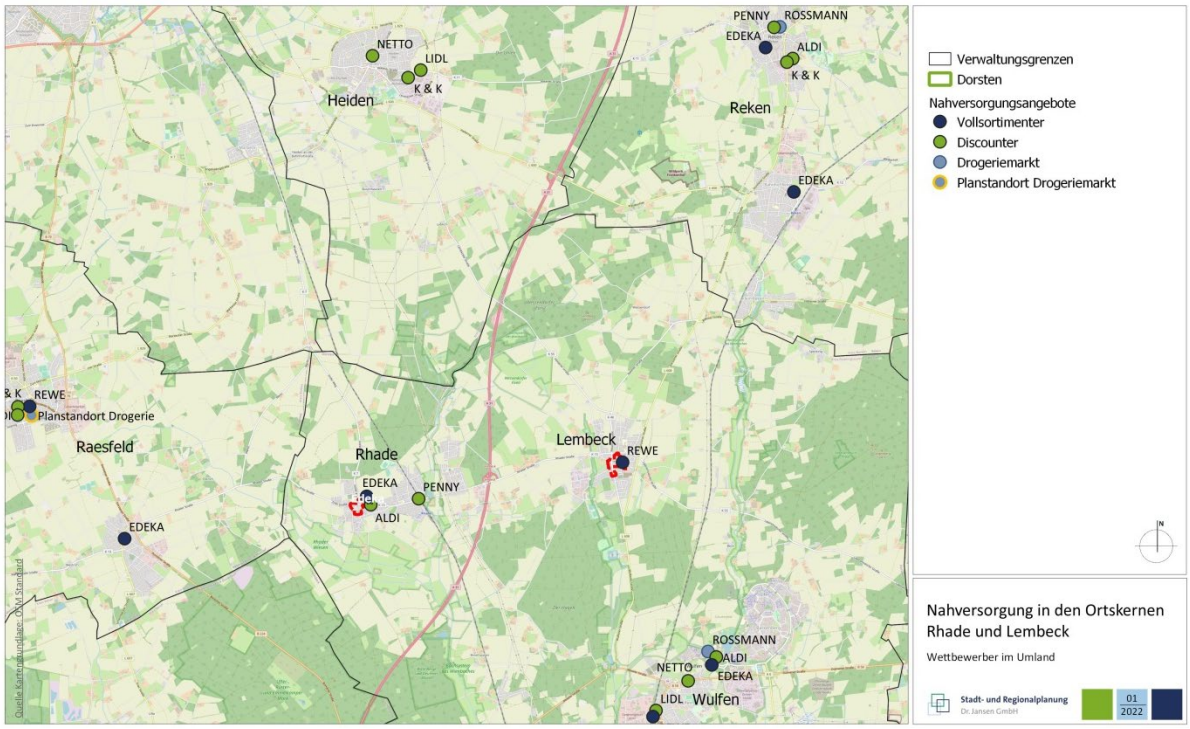
Ca. 6 km von Lembeck in nördlicher Richtung befindet sich der nächstgelegene bedeutsame Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Reken, ein Edeka Supermarktstandort am **Bahnhof Reken**, wie im Raesfelder Ortsteil Erle eingebunden in einen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. In Richtung Norden schließt sich der **Standortbereich an der Industriestraße** mit Aldi Lebensmitteldiscounter und K & K Supermarkt an, der im städtischen Konzept als „Nahversorgungsstandort mit erweitertem Bestandsschutz" eingestuft ist. Die Verlagerungs- und Erweiterungsfläche des Aldi Lebensmitteldiscounters ist im Bau, der Altstandort soll nicht mehr mit Einzelhandel, sondern mit Wohnnutzungen belegt werden. Gleichwohl lässt der erweiterte Neubau eine Stärkung des Standorts erwarten. Wiederum weiter nördlich befindet sich das Hauptzentrum im **Ortskern Groß Reken** mit den Magnetbetrieben Penny Lebensmitteldiscounter und Rossmann Drogeriemarkt. Die gesamte Einzelhandelslage ist übersichtlich gestaltet, jedoch nur durchschnittlich belebt. Der Supermarkt Edeka liegt nah zum zentralen Versorgungsbereich, ist jedoch funktional nicht angebunden und als Nahversorgungsstandort klassifiziert.

Als weitere Wettbewerbsstandorte, die das Einzugsgebiet der Anbieter in Rhade und Lembeck begrenzen, sind Standorte in der Gemeinde Heiden und in der Gemeinde Raesfeld aufzuführen. Dabei verteilt sich der Besatz in **Heiden** auf einen kleineren Netto Discounter im Ortskern und einen dezentralen Koppelstandort von K & K Supermarkt und Lidl Lebensmitteldiscounter. Im Ortskern von **Raesfeld** finden sich attraktive Supermarktstandorte von K & K und Rewe sowie ein jüngst erweiterter Aldi Lebensmitteldiscounter. Mit zahlreichen weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben präsentiert sich der Ortskern Raesfeld als attraktiver Einzelhandelsstandort.

Im Vergleich ist die Wettbewerbssituation für den Lembecker Einzelhandel ausgeprägter als für Rhade: In Wulfen und im Ortskern Groß Reken ist neben den Magnetbetrieben ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden, der tendenziell über die Nahversorgungsfunktion hinausreicht. Nur der Edeka-Standort am Bahnhof Reken ist mit der Ausstattung in Lembeck vergleichbar. Rhade hingegen kann sich mit Aldi (und Penny in nicht zu weiter Entfernung) gegenüber dem Edeka-Standort in Erle profilieren, und die übrigen Wettbewerbsstandorte liegen wesentlich weiter entfernt.

Zudem dürfte der Rhader Standort bereits aktuell auf Lembeck und Erle ausstrahlen, da sich dort der Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters nicht findet.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Umland



Quelle: Kartengrundlage: OSM Standard: eigene Erhebung Oktober 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

7 Erwartungen der Bürger:innen an die Nahversorgung

Die isolierte siedlungsstrukturelle Lage der beiden Stadtteile fördert einen starken Zusammenhalt der Bürgerschaft, von dem u. a. auch die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Ortskernen profitieren, aber auch viele andere wirtschaftliche und soziale Bereiche. Um die Entwicklungsperspektiven der beiden Stadtteile in Erfahrung zu bringen, wurden Dialog- und Dorfentwicklungsprozesse in 2020 auf den Weg gebracht. Ende des Jahres 2021 ist der Verfahrensstand unterschiedlich: in Rhade ist der Prozess abgeschlossen und in dieser Form auch dokumentiert, in Lembeck steht man kurz vor dem Abschluss, sodass sich die nachfolgend vorgenommene Zusammenfassung an den veranstaltungsbezogenen Dokumentationen und ergänzenden Materialien orientiert. Hinzuweisen ist darauf, dass trotz der durch die Corona-Pandemie entstandenen Restriktionen im Verlaufe dieses Prozesses zahlreiche Veranstaltungen mit starker Beteiligung der beiden Bürgerschaften stattfanden, in denen Handlungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten zusammengestellt wurden. Gefördert wurden die beiden getrennt voneinander verlaufenden Projekte in Rhade und Lembeck von Bund, Land und der Stadt Dorsten, durchgeführt und dokumentiert durch das büro frauns, Münster. Die nachfolgenden Inhalte zitieren aus den auf der Webseite der Stadt Dorsten eingestellten Veröffentlichungen.

Konkretisiert und themenbezogen wurde das Thema der Ansiedlung weiterer Lebensmittel-SB- und Drogeriemärkte in einer Veranstaltung, die gemeinsam für die beiden Stadtteile durchgeführt wurde. Hierdurch sollte deutlich werden, dass sich Vorhaben auf den jeweils anderen Stadtteil auswirken könnten. Diskussionsbeiträge aus dieser Veranstaltung werden ergänzend zu den Dorfentwicklungsprozessen dargestellt.

7.1 Aussagen aus dem Dorfentwicklungsprozess Rhade

Als eines der Handlungsfelder wurde dabei jeweils das Thema „Versorgung + Soziales + Gesundheit“ behandelt.

Dabei zeigte sich in Rhade, dass die Bürgerschaft die Situation bei „Versorgung + Soziales + Gesundheit“ eindeutig den Qualitäten des Stadtteils zuordnet, mehr als ein Viertel der Hinweise (67 von 256) entfielen auf dieses Thema. Geschätzt werden

- die guten Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere Lebensmittel,
- die vorhandene gesundheitliche Versorgung,
- gastronomische Angebote/Imbisse sowie
- die dörfliche Infrastruktur insgesamt.

Mit insgesamt 1.000 Nennungen wurden deutlich mehr Handlungsbedarfe von der Bürgerschaft identifiziert. Die Darstellung in der Dokumentation enthält keine Angaben, wie häufig die nachfolgenden Handlungsbedarfe benannt wurden. Zum Thema Einzelhandel werden eingefordert:

- Ansiedlung eines Drogeriemarkts
- Erweiterung des Einzelhandelsangebots
- Wochenmarkt

Auf die Frage, welche Themen die größte Relevanz für die Entwicklung von Rhade übernehmen (sog. Zukunftsthemen), wurden „Mobilität und Verkehr“ von 15 und „Dorfleben und Generationen“ von zwölf Einwohner:innen mit deutlichem Abstand vor den anderen Handlungsfeldern angeführt. „Versorgung und dörfliche Infrastruktur“ wurde drittplatziert im Ranking der Handlungsfelder, Einzelnennungen betrafen:

- Glasfaserausbau
- Stärkung der Nahversorgung durch Erweiterung des Nahversorgungszentrums, insbesondere mit einem Drogeriemarkt
- Erhalt der Grundschule

Bei den Maßnahmenvorschlägen erfolgte eine Sortierung nach Bedeutung und Umsetzbarkeit.

Maßnahmenvorschläge mit A-Status sollten bevorzugt konkretisiert und priorisiert werden, B-Vorschläge könnten kurzfristig realisiert werden, und der C-Status ordnet Vorschläge bereits laufenden Maßnahmen und projektierten Vorhaben zu. D-Projekte betreffen ständige Zuständigkeiten und sind nicht als Dorfentwicklungsprojekte einzustufen, der E-Status wird nicht umsetzbaren Vorschlägen verliehen.

Als wichtigstes A-Projekt wurde die Gestaltung einer Rhader Mitte als „echter Dorfkern" eingestuft – mit Schwerpunkt auf die Funktion als Begegnungsort, ergänzt um gastronomische und gesundheitsbezogene Angebote. Die Perspektiven des stationären Einzelhandels werden an diesem Standort als eher schwierig eingeordnet.

Die Unternehmens- resp. Einzelhandelsentwicklung wurde mit Priorität sieben versehen. Als Ziele wurden formuliert:

- Erhalt und Ausbau der Nahversorgung inkl. Drogeriemarkt
- Sicherstellung der Verfügbarkeit der „Dinge des täglichen Bedarfs"
- Erhalt der vorhandenen Handwerker:innen/ Dienstleister:innen

Favorisiert werden dabei die Nutzungen Drogeriemarkt, Café, ärztliche und sonstige gesundheitsbezogene Versorgung. Abgestimmt wurde, die mit dieser Stellungnahme unter Bürgerbeteiligung erfolgende gutachterliche Bewertung, u. a. des vorgeschlagenen Drogeriemarkts, vorzunehmen.

Damit belegt das Handlungsfeld der Unternehmens-/Einzelhandelsentwicklung einen mittleren Rang bei den bürgerschaftlichen Priorisierungen – jedoch bezogen auf die A-Projekte, deren Konkretisierung noch erfolgen soll.

Bei den kurzfristig umsetzbaren B-Projekten findet sich keine auf Einzelhandel und Versorgung bezogene Maßnahme, bei den bereits laufenden C-zugeordneten Maßnahmen ist die Einzelhandelsentwicklung subsummiert.

7.2 Aussagen aus dem Dorfentwicklungsprozess Lembeck

Im Unterschied zu Rhade stuft die Bürgerschaft in Lembeck die Situation bei „Versorgung + Soziales + Gesundheit" weniger als „Qualität" des Stadtteils ein, nur knapp 15 % der Hinweise (46 von 337) entfielen auf dieses Thema. Geschätzt werden

- die (inhabergeführten) Geschäfte und kurzen Wege in der Dorfmitte,
- Lebensmitteleinzelhandel und Bäckereien,
- noch vorhandene Kneipen und Gastronomie,
- McDonalds,
- Ärzteversorgung,
- Seniorenhilfe,
- Kirche und ihre Angebote sowie
- Öffnung des Pfarrheims

Wesentlich stärker als Qualitäten des Stadtteils Lembeck werden „Dorfleben/Generationen", „Freizeit/Naherholung/Tourismus" und „Erscheinungsbild/öffentlicher Raum" wahrgenommen.

Rund 1.000 Nennungen entfielen auf die von der Bürgerschaft erkannten Handlungsbedarfe. Die Dokumentation des Workshops (November 2020) enthält keine Angaben, wie häufig die nachfolgenden Handlungsbedarfe benannt wurden. Zum Thema Einzelhandel werden eingefordert:

- Verbesserung der Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt)
- Einzelhandels-/Nahversorgungszentrum (wie Rhade)
- Erweiterung des Einzelhandelsangebots insgesamt
- Überarbeitung der Sortimentsbeschränkung

Auf die Frage, welche Themen die größte Relevanz für die Entwicklung von Lembeck übernehmen (sog. Zukunftsthemen), wurden „Mobilität und Verkehr" von zehn und „Versorgung und dörfliche Infrastruktur" sowie „Wohnen" von jeweils sechs Einwohner:innen benannt. Jeweils fünf Nennungen entfielen auf die Zukunftsthemen „Dorfleben und Generationen" und „Dorfkern und Immobilien".

Die Einzelnennungen bei „Versorgung und dörfliche Infrastruktur" betrafen:

- Grundversorgung im Einzelhandel (insbesondere Drogerie/Lebensmitteldiscounter im Dorfkern – auch zur Sicherung des Bestands)
- Gesundheitsversorgung
- Kindergärten, Schulen, Erwachsenenbildung
- Freizeiteinrichtungen

Da der Dorfentwicklungsprozess in Lembeck bislang nicht abschließend dokumentiert ist, liegen keine bürgerschaftlichen Priorisierungen vor. Für den zweiten Workshop im August 2021 wurden themenbezogene Stationen gebildet, zu denen auch „Dorf als Mittelpunkt und Treffpunkt“ sowie „Unternehmensentwicklung/Wohnen“ zählten; hier finden sich Aussagen zu den Themen Einzelhandel und (Nah-)Versorgung. Folgende Aussagen sind von Bedeutung, um die Haltung der Lembecker Bürger:innen einordnen zu können, zunächst bezogen auf „Dorf als Mittelpunkt und Treffpunkt“:

- Einige Flächen (Kirchplatz, Freifläche westlich der Schulstraße, Standort der ehemaligen Genossenschaft) können im Zuge der Umgestaltung der Dorfmitte neue Funktionen übernehmen.
- Wichtig sind zukünftig auch der Erhalt und die Sicherung der Nutzungsmischung im Bereich der Nahversorgung im Dorf, thematisiert werden Lebensmitteldiscounter und Drogerie.
- Eingefordert wird eine „vertikale Durchmischung“ mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen im/in den Obergeschoss/en.

Beim Thema „Unternehmensentwicklung/Wohnen“ stehen folgende Inhalte des Bürgerbeteiligungsprozesses in Lembeck in Bezug zu Einzelhandel und (Nah-)Versorgung:

- Ziele sind die Ansiedlungen eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarkts, Stärkung und Sicherung des Einzelhandelsbestands und die Entwicklung neuer Flächen für Lembecker Unternehmen.
- Leerstände bestehen nicht, gewünscht wird eine Kneipe oder ein Café, somit kommunikationsorientierte Gastronomie.

Die zum Abschluss des Workshops durchgeführte Priorisierung enthält ein eindeutiges Votum für ein Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung der Ortsmitte. Vorrangig werden auch die Themen der Begegnungsorte, Naherholung/Tourismus sowie Grünkonzept eingestuft. Im Verhältnis finden die einzelhandelsbezogenen Themen der Bildung einer Arbeitsgruppe „Vor-Ort-Vermarktung“ und der Neunutzung von Leerständen kaum Resonanz.

Die weiteren Einzelhandelsthemen, insbesondere Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder einer Drogerie/eines Drogeriemarkts wurden nicht zur Abstimmung gestellt, da der Prozess zum Zeitpunkt der Abstimmung bereits eingeleitet war.

Im Anschluss an den Workshop wurden die Maßnahmenvorschläge geclustert, die Systematik orientiert sich an der des Dorfentwicklungsprozesses in Rhade. Dabei wird wiederum darauf verwiesen, dass das Thema der Einzelhandelsentwicklung (mit u. a. Ansiedlungen von Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Nahversorger) als aktuell bereits laufend bzw. in Arbeit befindlich ist – wiederum mit Verweis auf die hier vorliegende Stellungnahme. Als nicht umsetzbar wird an dieser Stelle auch der im Laufe des Prozesses vorgeschlagene, jedoch nicht weitergehend diskutierte Bau eines neuen Nahversorgungszentrums auf der Fläche Ecke Reithalle/Endener Weg eingestuft, da das Vorhaben an diesem Standort planungsrechtlich nicht zulässig ist.

7.3 Gemeinsame Bürgerbeteiligung zum Thema Nahversorgung

In einer weiteren Videokonferenz, die im Oktober 2021 Interessierten aus beiden Stadtteilen angeboten wurde, wurden Eckdaten zur Angebots- und Nachfragesituation bei den Lebensmittel-SB- und Drogeriemärkten vermittelt. Den Ausgangspunkt bildeten wiederum die Wünsche der Bürgerschaften beider Stadtteile, die Nahversorgungssituation im eigenen Stadtteil zu verbessern. Aufgezeigt wurde aber auch, dass die bestehenden und auch künftigen Anbieter in beiden Stadtteilen nicht nur Wettbewerber außerhalb des Stadtgebiets haben, sondern auch zwischen den beiden Stadtteilen eine gewisse Konkurrenz besteht. Um die Nahversorgungsangebote bestmöglich auszurichten, ist dies zu berücksichtigen. Dies wurde auch vom Großteil der Teilnehmenden so gesehen.

Da wesentliche Teile der in einer Präsentation vorgestellten Eckdaten Bestandteil der hier vorliegenden Stellungnahme sind, wird auf die Wiedergabe verzichtet. Dargestellt werden die wesentlichen Diskussionsinhalte:

- In Rhade sind der Lebensmittelvollsortimenter und der -discounter zusammen an einem gut erreichbaren Standort angesiedelt. Es gibt eine Investorenplanung, die die Erweiterung beider Märkte und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts vorsieht. Diese Planung wird noch einmal in Abschnitt 8.1.1 aufgegriffen.
- In Lembeck wird in Ergänzung des Vollsortimenters ein Drogeriemarkt gewünscht, denkbar ist aber auch ein Lebensmitteldiscounter.
- Es wird darauf hingewiesen, dass beide Einzelhandelslagen von Pendler:innen aus anderen Orten bzw. Ortsteilen profitieren.
- Ziel ist es, die wichtigsten Angebote des täglichen Bedarfs möglichst wohnungsnah anzubieten. Den begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzialen in diesem engeren Umfeld stehen jedoch häufig die Rentabilitätsüberlegungen größerer Märkte entgegen, die ein größeres Einzugsgebiet erfordern. Die Schlecker-Insolvenz hat aufgezeigt, dass das Geschäftskonzept auf Dauer nicht erfolgreich war. Aktuelle Drogeriemarktketten sind daher auf größere Einzugsgebiete ausgerichtet.
- Zu berücksichtigen ist auch der Wettbewerb zwischen den größeren Märkten und kleineren Fachhändlern, da in beiden Stadtteilen versucht wird, diesen Besatz in den Ortskernen zu halten. Wie wichtig spezialisierte Angebote im Ortskern sind, wurde am Beispiel der in ein Gewerbegebiet verlagerten Paketstation deutlich.
- Gleichwohl wurde darauf verwiesen, dass Ergänzungsbedarf besteht und in beiden Stadtteilen Flächen verfügbar sind.

8 Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung in Rhade und Lembeck und ihre Wirkungen

8.1 Standortoptionen, Planungen und Bürgerwünsche

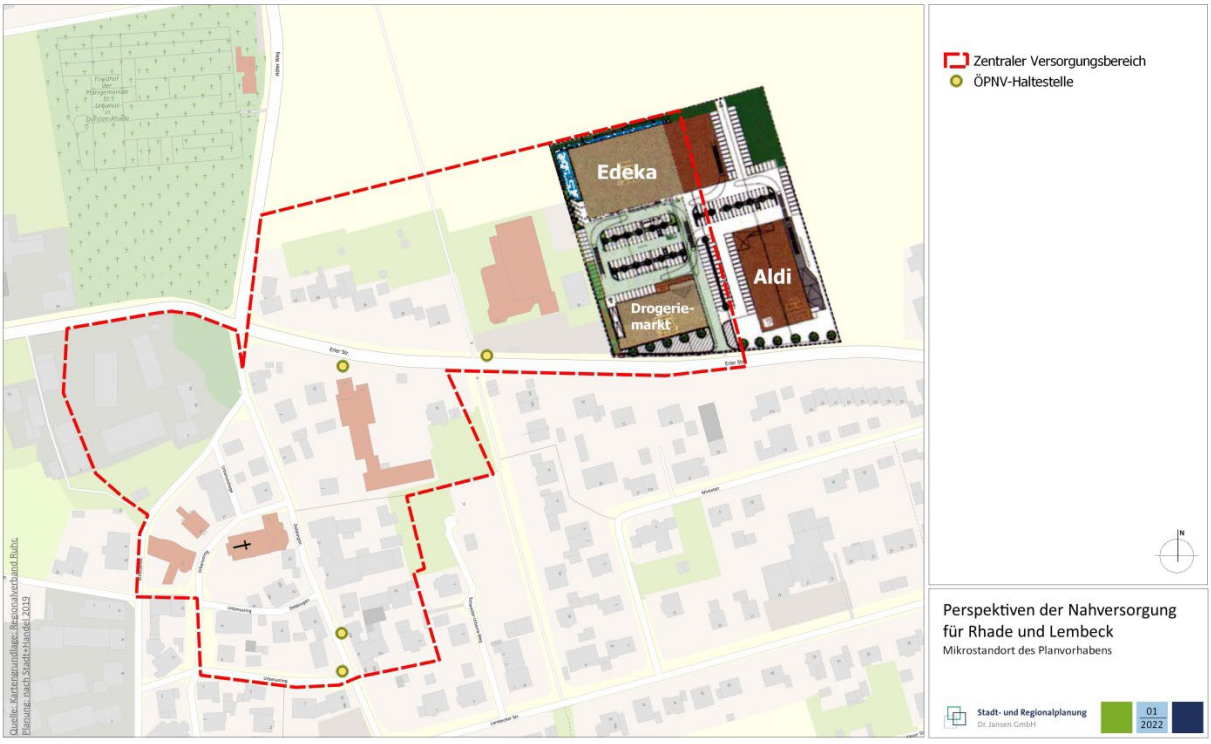
8.1.1 Rhade

In Rhade steht ein konkretes Einzelhandelsprojekt zur Diskussion: Die Planung eines Investors sieht vor, am bestehenden Koppelstandort von Edeka und Aldi eine Erweiterung der Gesamtfläche in östlicher Richtung vorzunehmen mit folgenden Veränderungen:

- Der Edeka Vollsortimenter erweitert seine Verkaufsfläche am bestehenden Standort von 1.274 m² auf 2.014 m² (= + 59 %)
- In dem aktuell durch Aldi genutzten Gebäude wird ein Drogeriemarkt angesiedelt mit einer Verkaufsfläche von 751 m².
- Für Aldi wird ein neues Verkaufsgebäude errichtet auf der ergänzten Fläche, dabei erweitert Aldi die Verkaufsfläche von 751 m² auf 1.267 m² (= + 68 %).

Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Lembeck weder für den heutigen Bestand noch seine Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind und zudem alle anderen zentralen Versorgungsbereiche im Dorstener Stadtgebiet mit Ausnahme von Wulfen-Markt nicht beeinträchtigt werden. Auch in den integrierten Einzelhandelslagen des Umlands erwarten die Gutachter keine relevanten Auswirkungen *(Stadt + Handel 2019)*. Um die Effekte im Dorstener Stadtgebiet zu mindern, wird im Gutachten von Stadt + Handel allerdings eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarkts auf 600 m² empfohlen.

Abbildung 9: Geplante Erweiterung des Fachmarktzentrums in Rhade



Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr, Planung nach Stadt+Handel 2019: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

Festzuhalten ist für die Diskussion des Einzelhandelsprojekts und seine gutachterliche Bewertung, dass dem Vorhaben ein Einzugsgebiet zugeordnet wird, das neben dem Stadtteil Rhade das Kernsiedlungsgebiet Lembeck und den Ortsteil Erle der Gemeinde Raesfeld umfasst. Diese auf Nachbarkommunen ausgeweiteten Versorgungsaufgaben stehen im Widerspruch zu der im Dorstener Einzelhandelskonzept vorgesehenen Nahversorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil. Zudem wurde bereits in der dem Einzelhandelskonzept vorgeschalteten „Aktualisierung der handelswirtschaftlichen Untersuchung und Bewertung des Dorstener Einzelhandels“ eine Dominanz der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe und das Erfordernis nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen und Komplementärnutzungen in der Ortsmitte aufgezeigt.

Mit Blick auf die Ergebnisse des Dorfentwicklungsprozesses in Rhade ist festzuhalten, dass diese Planung den Wünschen der Rhader Bürgerschaft entspricht. In den bisherigen Veranstaltungen wurden weder weitere Standorte benannt noch andere Sortimente oder Betriebstypen vermisst.

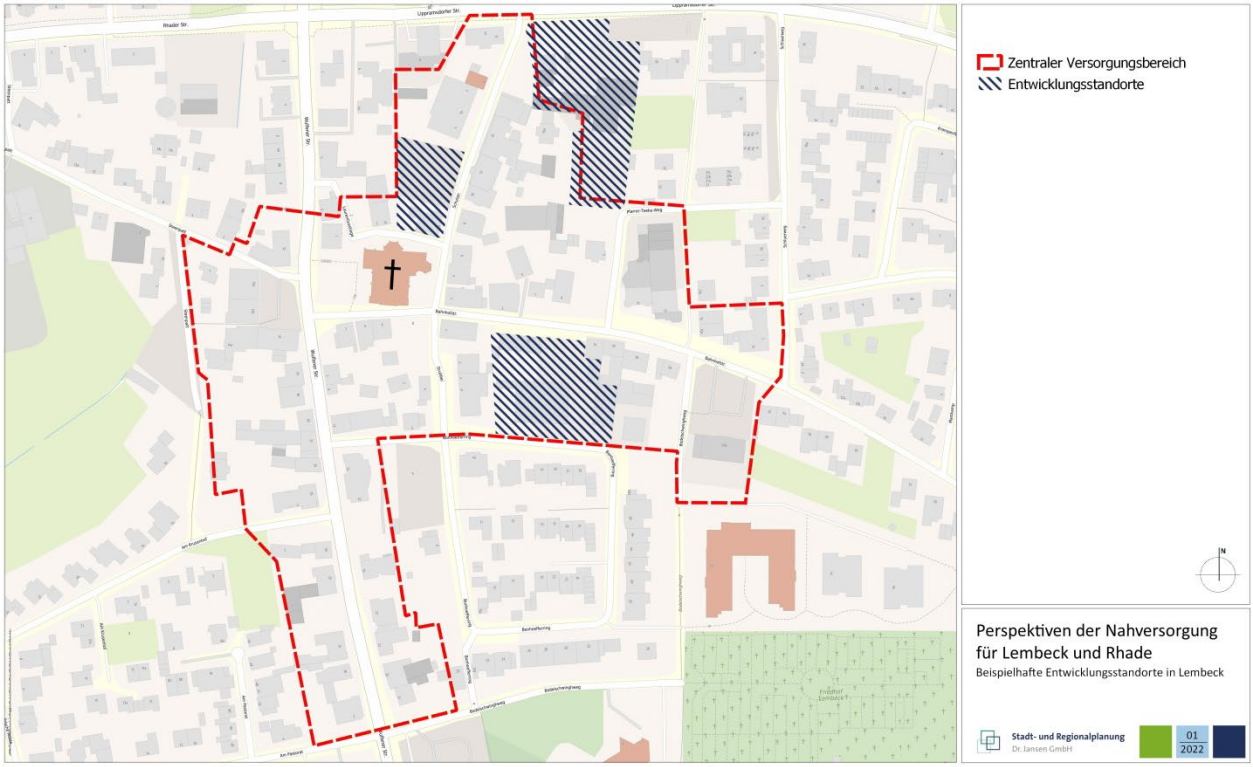
8.1.2 Lembeck

In Lembeck wurden zur Ergänzung des vorhandenen Rewe Lebensmittelvollsortimenters in den Veranstaltungen des Dorfentwicklungsprozesses die Betriebstypen Drogeriemarkt und/oder Lebensmitteldiscounter vor Ort gewünscht. Konkrete Planungen wurden nicht benannt, auch eine Erweiterung oder Verlagerung des Rewe-Markts wurde nicht in die Diskussion eingebracht.

In der „Aktualisierung der handelswirtschaftlichen Untersuchung und Bewertung des Dorstener Einzelhandels“ war für den Lembecker Ortskern wie für die Nahversorgungslage Rhade kein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots als erforderlich eingeschätzt worden. Gleichwohl waren im Zuge der Erarbeitung und Abstimmung des Konzepts Standorte im Stadtteil Lembeck zur Diskussion gestellt worden, die u. a. für eine Verlagerung und Vergrößerung des vorhandenen Supermarkts hätten genutzt werden können. Auch im Dorfentwicklungsprozess wurden Standorte angesprochen. Als Schwierigkeit ergibt sich, dass sich diese Flächen in Privatbesitz befinden und größtenteils derzeit genutzt werden. Es empfiehlt sich, diese Flächen beispielhaft zu betrachten als mögliche Standorte zur Ergänzung der Stadtteilversorgung mit einem (weiteren) größeren Einzelhandelsbetrieb, dessen Kernsortiment den täglichen Bedarf umfasst. Es handelt sich um:

- Flächen rund um einen bestehenden Gewerbebetrieb, die in Abhängigkeit ihrer Verfügbarkeit eine Zufahrt und Außenwirkung zur Lippramsdorfer Straße und/oder eine Verknüpfung zum Rewe-Betriebsgelände herstellen könnten – somit von Vorteil für die Lenkung der Aufmerksamkeit auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich und die Nutzung von Synergieeffekten sind
- Areal der ehemaligen bäuerlichen Genossenschaft zwischen Bahnhofstraße und Bonhoefferring, das – bei Belegung durch einen neuen Betreiber – Kopplungseffekte für den Rewe-Markt ermöglicht
- Parkplatz in der Schulstraße, der mit einzelhandelsbezogener Nutzung insbesondere den umgebenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Ortskern stärken könnte – jedoch erkennbar kleiner dimensioniert ist als die beiden anderen Standortbereiche.

Abbildung 10: Beispielhafte Entwicklungsstandorte im Ortskern Lembeck



Kartengrundlage: OSM Standard: Standorte nach Dokumentation Dorfentwicklungsprozess Lembeck, Stadtverwaltung Dorsten, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

Für alle genannten Standorte ergibt sich voraussichtlich die Situation, dass sie zwar das Geschäftsgebäude aufnehmen könnten, nicht aber die erwartete Anzahl von Stellplätzen.

Auch wenn die hier beispielhaft betrachteten Standorte nicht die idealen Voraussetzungen erfüllen, die betreiberseitig erwartet werden, zeigt sich, dass durchaus die Möglichkeiten bestehen, einen weiteren Magnetbetrieb im Ortskern Lembeck anzusiedeln und die Versorgungsfunktionen zu stärken. Randlagen des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sind dabei durchaus in die Betrachtung einzubeziehen. Sichert die Planung eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung mit dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und ist nachgewiesen, dass Synergien aufgebaut werden, könnten mit einer veränderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs die Voraussetzungen einer Projektrealisierung geschaffen werden.

In der weiteren Konkretisierung dieser oder ähnlich gelagerter Standortentwicklungen könnten somit die Wünsche der Bürgerschaft hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder eines Drogeriemarkts umgesetzt werden. Allerdings lassen die aufgezeigten Restriktionen (insbesondere im Hinblick auf die Flächenaktivierung) erkennen, dass kurz- bis mittelfristig vermutlich nur ein weiterer Magnetbetrieb realisiert werden kann.

8.2 Szenarien bzw. Entwicklungsoptionen der Nahversorgung

Um im nächsten Abschnitt aufzeigen zu können, in welchem Maße sich die Einzelhandelsentwicklungen in den beiden Stadtteilen beeinflussen, sind zunächst Annahmen zu treffen, welche Wettbewerbsentwicklungen und daraus resultierenden Wettbewerbskonstellationen auf der Grundlage der bekannten Planungen für Rhade und der Flächenverfügbarkeit in Lembeck möglich sind. Zudem sind Annahmen zu Verkaufsflächengrößen und nahversorgungsrelevanten Umsätzen erforderlich, diese werden für die Modellrechnungen der vorgelegten Analyse für die Planungen in Rhade entnommen *(Stadt + Handel 2019)*.

Für **Rhade** werden dabei folgende Entwicklungen angenommen (LEH = Lebensmitteleinzelhandel, DrogM = Drogeriemarkt):

Null-Variante: kein Ausbau

Variante Erweiterung LEH: Erweiterung Aldi und Edeka in der vorgesehenen Größenordnung; dies entspricht nach dem vorgelegten Verträglichkeitsgutachten einem Umsatzzuwachs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rund 6 Mio. EUR.

Variante Erweiterung LEH + Ansiedlung DrogM: Erweiterung Aldi und Edeka in der vorgesehenen Größenordnung plus Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit rund 600 m² Verkaufsfläche; dies entspricht einem Umsatzzuwachs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rund 9 bis 10 Mio. EUR.

In **Lembeck** werden Erweiterungsszenarien mit nur einem Markt als kurz- bis mittelfristig realisierbar angenommen, damit sind folgende Szenarien unterscheidbar:

Null-Variante: kein Ausbau

Variante Ansiedlung Discounter: zur Vereinfachung wird mit den für im Einzelhandelsprojekt in Rhade angenommenen Verkaufsflächengrößen und Umsätzen für einen Lebensmitteldiscounter gerechnet; dies entspricht einem Umsatzzuwachs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rund 8 Mio. EUR.

Variante Ansiedlung DrogM: zur Vereinfachung wird wiederum mit den für einen Drogeriemarkt in Rhade angenommenen Verkaufsflächengrößen (reduziert auf 600 m²) und Umsätzen gerechnet; dies entspricht einem Umsatzzuwachs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rund 3 bis 4 Mio. EUR.

Wie die Wünsche und Erwartungen der Bürgerschaft im Dorfentwicklungsprozess erkennen lassen, wird in beiden Stadtteilen eine Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Angebote gewünscht. Die folgenden Überlegungen basieren darauf, welche Konstellationen möglich sind. Sie sollen erste Anhaltspunkte auf mögliche Wirkungen geben mit dem Ziel, die Diskussionen über Einzelhandelsergänzungen in den nördlichen Stadtteilen zu versachlichen.

Abbildung 11 zeigt auf, wie sich die Umsatzerwartung ausgehend von den aktuellen Bestandsumsätzen (in Rhade ca. 13 bis 14 Mio. EUR, in Lembeck 6 bis 7 Mio. EUR) in den jeweiligen Szenarien bzw. Konstellationen der Wettbewerbsentwicklung erhöht.

Ein Hinweis: Diese Darstellung vereinfacht, sie berücksichtigt u. a. zu erwartende Umverteilungseffekte innerhalb der beiden Stadtteile nicht! Eine solche differenzierte Betrachtung ist Aufgabe einer Wirkungsanalyse.

Die hinterlegten Farben orientieren sich an der gesamten nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in den beiden Stadtteilen, die bei rund 29 Mio. EUR liegt, davon rund 15 Mio. EUR in Rhade und rund 14 Mio. EUR in Lembeck.

Abbildung 11: Umsatz-Ziele nach Szenarien[1)]

Szenarien für Lembeck / Szenarien für Rhade	Null-Variante (=Bestand, keine Veränderung)	Variante Ansiedlung Lebensmitteldiscounter	Variante Ansiedlung Drogeriemarkt
Null-Variante (=Bestand, keine Veränderung)	**20-21**	**28-29**	**23-25**
Variante Erweiterung der **Lebensmittelbetriebe** Edeka und Aldi	**26-27**	**34-35**	**30-31**
Variante Erweiterung der **Lebensmittelbetriebe** Edeka und Aldi **sowie Ansiedlung Drogeriemarkt**	**29-31**	**37-39**	**32-34**

Umsatzziel liegt unter nahversorgungsrelevanter Kaufkraft in Rhade und Lembeck

Nahversorgungsrelevante Kaufkraft und Umsatzziel annähernd ausgeglichen

Nahversorgungsrelevantes Umsatzziel überschreitet vorhandene Kaufkraft

Anm.: 1) ohne Berücksichtigung von Umverteilungen innerhalb der beiden Stadtteile
Quelle: Eigene Berechnungen unter Einbeziehung von Daten aus Stadt+Handel, Auswirkungsanalyse

Die Darstellung soll aufzeigen, unter welchen Wettbewerbskonstellationen die Umsatz-/Kaufkraft-Relation

- unter der in Rhade und Lembeck verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft bleibt, sodass im Saldo Kaufkraftabflüsse bestehen.
- das Niveau von nahversorgungsrelevantem Umsatz und Kaufkraft annähernd ausgeglichen ist; das bedeutet, dass abfließende Kaufkraft durch Zuflüsse von außerhalb kompensiert werden.
- deutlich mehr nahversorgungsrelevante Kaufkraft von außen zufließt, somit an einem oder beiden Standorten deutlich über die Nahversorgung hinausreichende Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden.

Zu beachten ist: Auch wenn diese Gesamtbetrachtung für beide Stadtteile ausgeglichen ist, können noch Disparitäten dahingehend auftreten, dass die Einzelhandelsanbieter in einem Stadtteil nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus dem anderen Stadtteil abziehen und damit die Entwicklungschancen des anderen Stadtteils beeinträchtigen können. Die vertiefende Betrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

8.3 Bewertung der Szenarien

Die Darstellung orientiert sich zunächst an den Optionen, die sich im Stadtteil Rhade ergeben, da die vorliegenden Einzelhandelsplanungen konkreter als in Lembeck und kurzfristig realisierbar sind:

Variante Null an beiden Standorten würde die bestehende Situation bzw. Wettbewerbskonstellation festigen: der Betriebstyp des Lebensmittelvollsortimenters ist in beiden Stadtteilen vertreten, in Rhade sind zusätzlich zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. Auch wenn nicht die gesamten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftreserven beider Stadtteile ausgeschöpft werden, dürfte Rhade bereits im Saldo Kaufkraft aus dem Umland abziehen (u. U. auch aus Lembeck), da das eigene nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial im Stadtteil bei rund 15 Mio. EUR liegt. Nur wenn sich kein:e Bürger:in aus Rhade außerhalb versorgt, wäre die Situation von Kaufkraft und Umsatz derzeit ausgeglichen.

Die auf beide Stadtteile bezogene, in der Summe stimmige Bilanz würde sich auch nicht verändern, wenn in Rhade die beiden vorgesehenen Erweiterungen der Lebensmittelbetriebe Edeka und Aldi erfolgten. Allerdings ist ersichtlich, dass kaum noch Potenziale in Lembeck verfügbar sind, um einen weiteren Lebensmitteldiscounter im eigenen Ortskern anzusiedeln.

In der Variante der Realisierung der Erweiterungsplanungen in den vorgesehenen Dimensionierungen und der Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer allerdings reduzierten Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt, werden alle vorher noch in Lembeck verbliebenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenziale in Rhade gebunden.

Die Annahme, dass ein Großteil der in Lembeck verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft durch diese Ausbauplanungen in Rhade gebunden wird, ist dabei nicht nur theoretisch, sondern Bestandteil der gutachterlichen Aussagen von Stadt + Handel zu diesem Vorhaben, die einen Großteil des Siedlungsbereichs von Lembeck dem Einzugsgebiet der Rhader Vorhaben zuordnen.

Es zeigt sich somit, dass eine Fachmarkterweiterung in Rhade starken Einfluss nehmen kann auf die Entwicklungschancen der Nahversorgung in Lembeck. Im nächsten Schritt erfolgt eine Betrachtung der Entwicklungsoptionen aus der Lembecker Perspektive. Diese kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht an konkrete Vorhaben und Standorte gebunden werden, daher wurden zur Vereinfachung die Daten der Projektplanung in Rhade verwendet. Folgende Ergebnisse zeigen sich:

Das Szenario einer Lebensmitteldiscounter-Ansiedlung in Lembeck kann nur aus der in beiden Stadtteilen vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft getragen werden, wenn sich die Ausstattung in Rhade mit den Magnetbetrieben der Nahversorgung nicht verändert. Dieses Szenario setzt allerdings die geplante Dimensionierung und künftige Leistungsfähigkeit der Rhade-Investorenplanung als Maßstab (aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit). Sobald Erweiterungen der Lebensmittelbetriebe in Rhade erfolgen, sind erhebliche Umsatzzuflüsse aus angrenzenden Kommunen oder weiteren Dorstener Stadtteilen erforderlich. Rund ein Viertel des Zielumsatzes (aller in Rhade und Lembeck vorhandenen Magnetbetriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs) werden dann von außerhalb abgezogen werden müssen, wenn zusätzlich zu den Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte der Drogeriemarkt in Rhade angesiedelt wird. Das bedeutet: Nur wenn ein Lebensmitteldiscounter in Lembeck kleiner dimensioniert wird als die jetzige Investorenplanung in Rhade, ergeben sich noch Entwicklungsspielräume für die Lebensmittelbetriebe in Rhade!

Die alternative zu einem Discounter vorgenommene Ansiedlung eines Drogeriemarkts in Lembeck hingegen wäre hinsichtlich einer für beide Stadtteile ausgeglichen Umsatz-/Kaufkraft-Relation bei Nahversorgung auch mit einer moderaten Erweiterung der Lebensmittelmärkte in Rhade theoretisch möglich, voraussichtlich wären somit größere Reduzierungen der jetzt verfolgten Erweiterungsabsichten verträglich und damit angemessen.

Deutlich über der verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in den beiden Dorstener Stadtteilen hingegen liegt die Umsatzerwartung für eine Drogeriemarktansiedlung in Lembeck, wenn zusätzlich zu den Erweiterungen der Lebensmittelmärkte in Rhade auch der vorgesehene Drogeriemarkt als Bestandteil der Planung realisiert würde.

Diese auf ausgewählte Varianten begrenzte Darstellung zeigt folgende Konsequenzen auf:

- Es ist sinnvoll, die Einzelhandelsplanungen in den Stadtteilen Rhade und Lembeck aufeinander abzustimmen, da die Wettbewerbssituation ausgeprägt ist und nur begrenzte Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen.
- Zum Ausgleich der jetzt schon bestehenden Ausstattungsunterschiede ist die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs im Stadtteil Lembeck vorrangig zu verfolgen, um die im Stadtteil bestehenden Kaufkraftreserven für nahversorgungsrelevante Sortimente möglichst auch im Stadtteil zu binden.
- Die vorliegenden Ausbau- und Ansiedlungsplanungen in Rhade sind nicht mit größeren Einzelhandelsergänzungen am Standort Lembeck vereinbar. Eine Reduzierung der Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen ist daher in jedem Fall erforderlich. Zu empfehlen ist, nach der Konkretisierung der Einzelhandelsergänzung für den zentralen Versorgungsbereich Lembeck sorgfältig auszutarieren, welche Kaufkraftreserven noch bestehen und durch maßvolle Angebotserweiterungen in Rhade zu binden sind.

9 Fazit und Empfehlungen

Die Betrachtungen der aktuellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausstattung in den Stadtteilen Rhade und Lembeck, aber auch in angrenzenden Siedlungsbereichen der umgebenden Kommunen konnten aufzeigen, dass einerseits eine nahezu ausgeglichene Versorgungssituation besteht, andererseits vielerorts Bestrebungen zur Vergrößerung der Ladeneinheiten oder Ansiedlung bislang nicht vertretener Betriebstypen erkennbar sind. Sichtbar sind bereits die Erweiterungen von Aldi Nord an den Standorten Raesfeld und Reken (in Bau), bekannt ist die Planung einer Drogeriemarktansiedlung in Raesfeld. Sollte sich dieser Trend zu größeren Einheiten fortsetzen, bestehen Risiken für viele Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben, die in den Ortskernen noch eine fußläufige Versorgung ermöglichen. Allerdings orientiert sich die Versorgungsaufgabe der Märkte auch an den benannten Erweiterungsstandorten primär auf das eigene Stadtgebiet.

Von den beiden nördlichen Dorstener Stadtteilen weist Rhade mit der Präsenz der beiden Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter im Ortskern und einem weiteren Lebensmitteldiscounter im Stadtteil derzeit die bessere Ausstattung auf. Auch wenn die Märkte im Bundesvergleich tendenziell kleiner sind, gelingt ihnen eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung. „Nachholbedarf“ hingegen ist in Lembeck erkennbar, in Bezug auf die Betriebsgröße des Lebensmittelmarkts, aber auch hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Hier sollte jedoch ausschließlich ein Standort gewählt werden, der Synergien für den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und möglichst auch den bestehenden Supermarkt ermöglicht. Geeignete Standorte wurden in der vorliegenden Stellungnahme beispielhaft aufgezeigt, ihre kurzfristige Aktivierung ist jedoch nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sind auch Aussagen hinsichtlich der voraussichtlichen Wirkungen vorliegender Ausbauplanungen am Einzelhandelsstandort Rhade zu treffen. Mit Blick auf die in beiden Stadtteilen verfügbare nahversorgungsrelevante Kaufkraft zeigt sich, dass die Realisierung dieser Planung auch die in Lembeck noch vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenziale absorbieren wird, sodass weitere Ansiedlungen nahversorgungsbedeutender Magnetbetriebe in Lembeck bei dieser Wettbewerbssituation kaum realisierbar sein dürften.

Ohne dass in eine vertiefende Betrachtung im Rahmen von Wirkungsanalysen eingestiegen wird, zeigt sich, dass die Entwicklungsspielräume im Nahversorgungssektor begrenzt sind: im Rahmen der Modellrechnungen scheinen die Ausbauplanungen von Aldi und Edeka in Rhade nur möglich, wenn auf eine Discounteransiedlung in Lembeck verzichtet wird – und umgekehrt.

Im Hinblick auf die Diskussion um eine Drogeriemarktansiedlung sind unterschiedliche Aspekte relevant. Die erforderliche Wirtschaftlichkeit und das damit verbundene größere Einzugsgebiet kann einen Standort (und ggf. weitere dort ansässige oder geplante Märkte) privilegieren – und die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Region und damit auch im jeweils benachbarten Dorstener Stadtteil empfindlich gefährden. Ob das im Dorfentwicklungsprozess vorgetragene Argument der verkürzten Wegstrecken (allerdings auch nur mit dem MIV) dieses Risiko Wert ist, ist abzuwägen – ggf. unter Einbeziehung der Interessen und Planungen der Nachbarkommunen. Diese Aussage gilt für beide Standortoptionen, also für Rhade und für Lembeck. Dass nicht an beiden Standorten eine Drogeriemarktansiedlung erfolgen wird, ergibt sich ebenfalls aus den vorgelegten Daten, aber auch einer realistischen Betrachtung der Standortnetze der beiden marktführenden Drogeriemarktketten.

Der Dialog mit den Bürgerschaften beider Stadtteile in den Dorfentwicklungsprozessen lässt erkennen, dass für die Bürger:innen stadtteilübergreifend eine gute Nahversorgungssituation im nördlichen Dorstener Stadtgebiet wichtig ist. Für Lembeck wird eine Stabilisierung der Versorgungslage im Ortskern gewünscht – unter Einbeziehung auch der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter, in Rhade steht die Entwicklung einer funktionierenden und Begegnungen unter-

stützenden Dorfmitte im Zentrum – und wird ergänzt um den Wunsch nach einem weiteren Magnetbetrieb im Umfeld von Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Ziel sollte es sein, beide Versorgungslagen zu erhalten, und bei Ausbauplanungen die gleichwertigen Einwohner- und Kaufkraftausstattungen beider Stadtteile dahingehend zu berücksichtigen, dass die Versorgungslage in Lembeck durch einen weiteren Magnetbetrieb ergänzt und stabilisiert wird – und bei einer sichergestellten Verträglichkeit von moderaten Anpassungen der Einzelhandelsausstattung in Rhade begleitet werden kann.

Abbildungen

Abbildung 1: Nutzungsstruktur im Ortskern Rhade 6

Abbildung 2: Nutzungsstruktur im Ortskern Lembeck 7

Abbildung 3: Kaufkraft nach Warengruppen in Lembeck und Rhade 2020/21 9

Abbildung 4: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums 11

Abbildung 5: Marktbedeutung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 12

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Drogeriemärkte insgesamt und der Verkaufsfläche der beiden Marktführer 14

Abbildung 7: Entfernungen zu umliegenden Einzelhandelsstandorten 16

Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Umland 18

Abbildung 9: Geplante Erweiterung des Fachmarktzentrums in Rhade 23

Abbildung 10: Beispielhafte Entwicklungsstandorte im Ortskern Lembeck 25

Abbildung 11: Umsatz-Ziele nach Szenarien[1)] 27

Tabellen

Tabelle 1: Einwohner:innenentwicklung Rhade 3

Tabelle 2: Einwohner:innenentwicklung Lembeck 4

Tabelle 3: Angebotsausstattung im Nahversorgungszentrum Rhade 5

Tabelle 4: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Rhade 6

Tabelle 5: Angebotsausstattung im Nahversorgungszentrum Lembeck 7

Tabelle 6: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Lembeck 8

Tabelle 7: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)[1] 12

Tabelle 8: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte 13

Literaturverzeichnis

EHI Retail Institute (2016): EHI-Sortimentsbreitenerhebung. Durchschnittliche Artikelanzahl in Lebensmittel-SB-Betrieben nach Betriebstypen. Abrufbar unter: https://www.handelsdaten.de/lebensmittelhandel/artikelzahl

EHI Retail Institute (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017. Struktur, Kennzahlen und Profile des Handels in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Köln 2017

EHI Retail Institute (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021. Struktur, Kennzahlen und Profile des Handels in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Köln 2021

GfK GeoMarketing (2020): Kaufkraftdaten Deutschland. (Lizensierte Veröffentlichung). Bruchsal 2020

Hahn-Immobilien-Gruppe (2021): Retail Estate Report 2021/2022. Bergisch Gladbach 2021

Handelsverband Deutschland (2020): Handelsreport Lebensmittel. Fakten zum Lebensmitteleinzelhandel. Köln 2020

Michael Bauer Research GmbH (2020): Kaufkraft 2019 in Deutschland. Stadt- und Landkreise – wichtigste Variablen. Nürnberg 2020

Stadt + Handel (2019): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Fachmarktzentrums in Dorsten-Rhade, Erler Straße 26/28 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“. Dortmund 2019