

# **Entwicklung des Einzelhandels (Nahversorgung)**

**in LEMBECK und RHADE**



**DORF  
ENTWICKLUNG**

DORSTEN | LEBENDIGE STADTTTEILE

## **Dokumentation**

des Termins zur Bürgerbeteiligung

am 5. Oktober 2021

per Zoom-Konferenz

(mit insgesamt 45 Teilnehmer\*innen)

## **1. Einführung in die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung**

*(Marc Lohmann, Leiter des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Dorsten)*

Herr Lohmann begrüßt alle Teilnehmer\*innen. Er erläutert, dass der Haupt- und Finanzausschuss im April 2021 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten beschlossen hat. Zur Auflage hat die Politik gemacht, dass die Situation im Bereich der Nahversorgung sowie die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Lembeck und Rhade weitergehend untersucht werden sollen. Dabei spielen nicht nur handelswirtschaftliche Zahlen eine Rolle, sondern auch die Bedarfslagen vor Ort. Um diese herauszuarbeiten, wurde der heutige Austausch veranlasst. Allen Bürger\*innen wird damit die Möglichkeit gegeben, ihre Einschätzung der derzeitigen Versorgung durch den Einzelhandel für die Nahversorgung zum Ausdruck zu bringen.

Ganz aktuell liegt der Verwaltung ein Antrag vor, eine Planung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Dorsten Rhade in das Arbeitsprogramm der Bauleitplanverfahren aufzunehmen.

Nach der Vorstellung der Tagesordnung geht Herr Lohmann kurz auf die planerischen Rahmenbedingungen des Themas Einzelhandel ein. Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei zunächst das Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage. Während letztere durch die Konsumentenseite bestimmt wird, wird das Angebot in räumlicher Hinsicht durch betriebswirtschaftliche Erwägungen der Anbieter, aber auch durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt. Die öffentliche Hand greift dabei nicht direkt in das Marktgeschehen ein. Die Standorte für insbesondere großflächige Märkte müssen jedoch verschiedenen öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen. Auf den unterschiedlichen Ebenen des Landesplanungs- und Städtebaurechts stehen der Schutz und die Entwicklung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche im Vordergrund. Zielgrößen dabei sind die fußläufige Nahversorgung, breit gefächerte Versorgungsmöglichkeiten, ein städtebaulich gut integrierter Standort und möglichst geringe Negativwirkungen auf Verkehr und Ökologie. Grundsätzlich gilt es, Angebot und Nachfrage in den jeweiligen Einzugsbereichen der einzelnen Versorgungsstufen möglichst in Einklang zu bringen.

Um den erforderlichen Nachweis der Zentrenverträglichkeit in lokaler und regionaler Hinsicht führen zu können, kommt es wesentlich auf handelswirtschaftliche Parameter wie Kaufkraftbindung, Abfluss- und Magneteffekte, Einzugsbereiche usw. an. Grundlage für eine Beurteilung ist häufig eine entsprechende gutachterliche Einschätzung. So verhält es sich auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Lembeck und Rhade.

## **2. Aktuelle Einzelhandelsausstattung in Lembeck und Rhade**

*(Angelina Sobotta, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH)*

Frau Sobotta erläutert die Ausstattung von Lembeck und Rhade hinsichtlich der Nahversorgung und veranschaulicht diese mit einer Präsentation, welche im Folgenden abgedruckt ist:

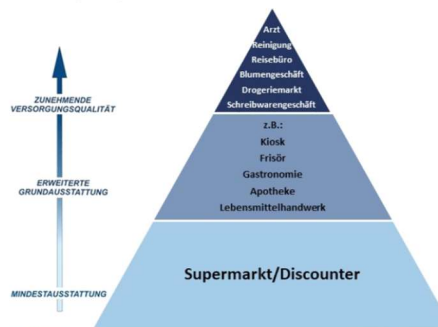


## Stadt Dorsten Perspektiven der Nahversorgung für Lembeck und Rhade

Bürger:innen-Videokonferenz am  
5. Oktober 2021

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

## Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Eigene Darstellung

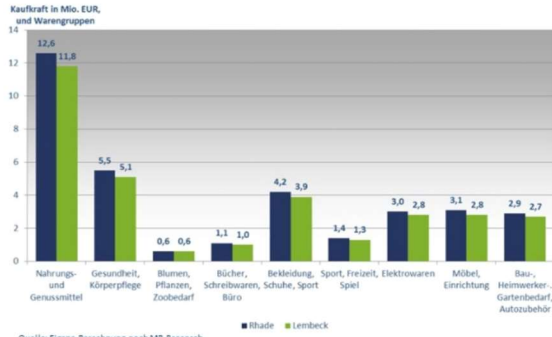
Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 2

## Ausgangssituation in Lembeck und Rhade

- Dörfliche Siedlungsstrukturen, ländlicher Raum
- Jeweils eigene Identität und Entwicklung
- Randlage in Bezug auf Dorstener Stadtgebiet, gleich große Entfernung zu größeren Einzelhandelsstandorten
- Vergleichbare Einwohnerzahl und damit auch Kaufkraft
- Einzelhandelsausstattung weist hinsichtlich Angebotsstruktur und räumlicher Verteilung Unterschiede auf

Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 3

### Kaufkraft in Lembeck und Rhade 2021



Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 4

### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Lembeck



Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 5

### Einzelhandelsausstattung im ZVB Lembeck

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Kurzfristiger Bedarf	9	42,9	1.450	43,9
Mittelfristiger Bedarf	8	38,1	1.290	39,1
Langfristiger Bedarf	4	19,0	560	17,0
Summe	21	100,0	3.300	100,0

Quelle: Handelswirtschaftliche Untersuchung 2018; eigene Darstellung

Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 6

## Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Rhade



Quelle: Nutzungen 2018, Abgrenzung nach Beschluss 2021; eigene Darstellung

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 7

## Einzelhandelsausstattung im ZVB Rhade

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Kurzfristiger Bedarf	6	100,0	2.050	100,0
Mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-
Langfristiger Bedarf	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.050</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Handelswirtschaftliche Untersuchung 2018; eigene Darstellung

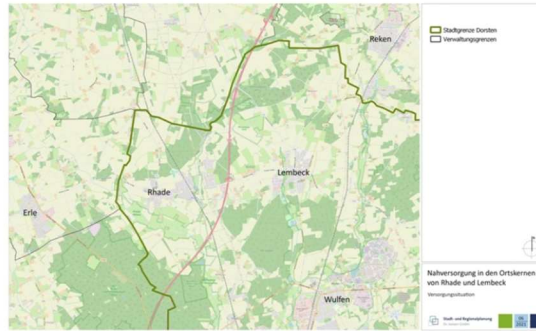
Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 8

## 2018: Empfehlungen für Lembeck und Rhade

- Lembeck: gute Ausstattung, daher kein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots
- Rhade: Dominanz der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe im ZVB, Ergänzung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen und Komplementärnutzungen innerhalb der Ortsmitte

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 9

## Siedlungsstruktur rund um Lembeck und Rhade

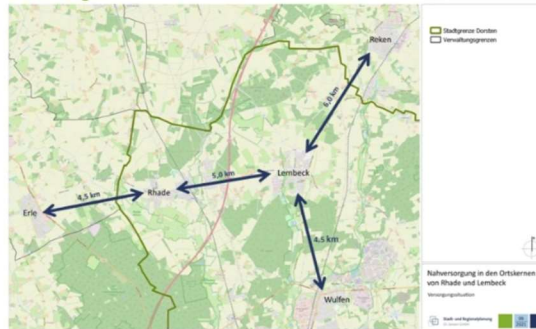


Quelle: openstreetmap.org; eigene Darstellung

Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 10

## Siedlungsstruktur rund um Lembeck und Rhade

### Entfernungen

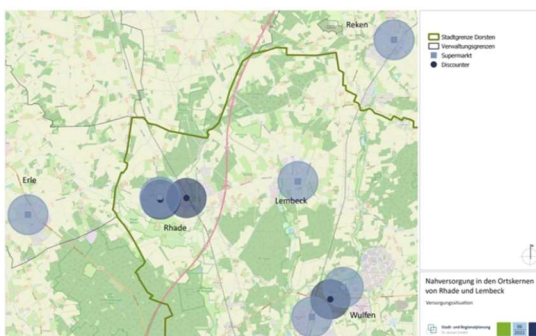


Quelle: openstreetmap.org; eigene Darstellung

Stadt Dorsten Nahversorgung Seite 11

## Siedlungsstruktur rund um Lembeck und Rhade

### Lebensmittel-SB-Betriebe



Quelle: openstreetmap.org; eigene Darstellung

Seite 12

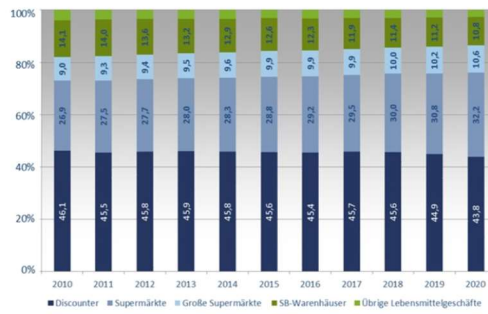
## Versorgungsbedeutung der Lebensmittel-SB-Betriebe

Stadtteil	Straße/HNR	Betriebsname	EW innerhalb von 700 m (ca.-Werte)	Darstellung im Regionalplan	Innerhalb ZVB
Lennbeck	Bahnhofstraße 13	Rewe	3.137	ASB	x
Rhade	Erlar Straße 26	Edeka	2.328	ASB	x
Rhade	Erlar Straße 28	Aldi	2.328	ASB	x
Rhade	Lembecker Straße 119	Penny	2.317	ASB	

Quelle: Handelswirtschaftliche Untersuchung 2018, eigene Darstellung

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 13

## Rahmenbedingungen: Lebensmitteleinzelhandel

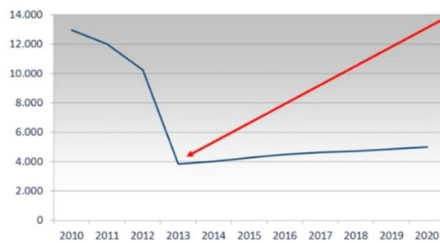


Quelle: Eigene Darstellung nach EHI: handelsdaten aktuell 2021

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 14

## Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte im Bundesgebiet

im Bundesgebiet



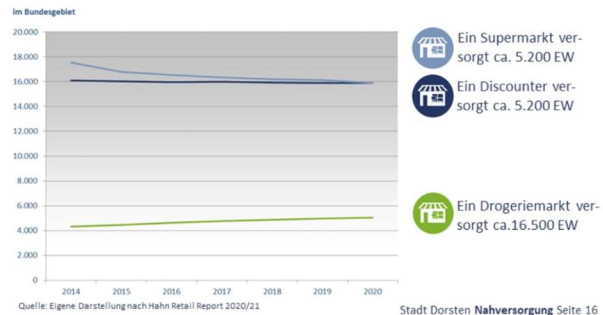
Quelle: Eigene Darstellung nach EHI: handelsdaten aktuell 2021

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 15



## Discounter, Super- und Drogeriemärkte

### Entwicklung der Anzahl der Filialen seit 2014



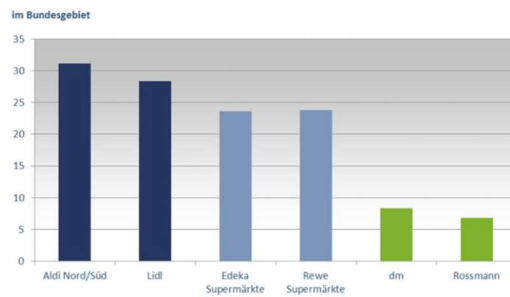
Ein Supermarkt versorgt ca. 5.200 EW

Ein Discounter versorgt ca. 5.200 EW

Ein Drogeriemarkt versorgt ca. 16.500 EW

## Discounter, Super- und Drogeriemärkte

### Umsatz der jeweiligen Marktführer in Mrd. EUR



## Discounter, Super- und Drogeriemärkte


### Eckdaten der jeweiligen Marktführer

	Ø Verkaufsfläche/ Betrieb (in m <sup>2</sup> )	Ø Umsatz/ Filiale (in Mio. Euro)	Kaufkraft 5.000 Einwohner	Kaufkraft 10.000 Einwohner
Ø Aldi Nord	922	6,3	11,5	23
Ø Lidl	917	8,8	11,5	23
Ø Edeka	1.284	6,3	11,5	23
Ø Rewe	1.522	6,6	11,5	23
Ø dm	627	4,2	1,6	3,2
Ø Rossmann	600	3,3	1,6	3,2

Quelle: Eigene Darstellung nach Hahn Retail Report 2020/21

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 18



 **Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH

## Die nächsten Arbeitsschritte

- Aktualisierung der Einzelhandelsdaten für Lembeck und Rhade, Ermittlung und Bewertung von Standortalternativen
- Erfassung und Bewertung der Wettbewerbssituation an umliegenden Standorten für Lebensmittel-SB-Betriebe und Drogeriemärkte
- Entwicklung von Szenarien für Angebotsergänzungen in Lembeck und Rhade
- Qualitative Einschätzung der Folgen für die Nahversorgung in den umliegenden Siedlungsschwerpunkten
- Politische Beratung und Entscheidung (voraussichtlich 12/2021)
- Präsentation der Ergebnisse (voraussichtlich 02/2022)

Stadt Dorsten **Nahversorgung** Seite 19

 **Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH



### Impressum

**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

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

HRB Köln 62236

### **3. Einschätzung der Einzelhandelsausstattung aus Sicht der Bürgerschaft** (Diskussion unter Moderation von Marc Lohmann, Leiter des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Dorsten)

In der Diskussion wird deutlich, dass die Teilnehmenden sowohl in Lembeck als auch in Rhade zusätzliche Bedarfe zur Verbesserung der Nahversorgung sehen. In Rhade sind bereits ein Vollsortimenter und ein Discounter vorhanden. Diese stellen aus Sicht einzelner Bürger\*innen gute Voraussetzungen für die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes dar. Dieser ist wünschenswert, da das Drogeriesortiment in den Geschäften vor Ort als nicht ausreichend wahrgenommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bereits aus dem Jahr 2019 eine Untersuchung gibt, die belege, dass eine Erweiterung der Nahversorgung in Rhade (u.a. durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes) zu keinen negativen Auswirkungen in den benachbarten Orten und Ortsteilen führe. Diese Untersuchung umfasst jedoch nicht alle relevanten Aspekte und wird aus Sicht der Verwaltung daher als nicht ausreichend angesehen.

In Lembeck gibt es aktuell einen Vollsortimenter. Hier wird es als wichtig eingeschätzt, die Diskussion zur Entwicklung der Nahversorgung nicht auf einen Drogeriemarkt zu fokussieren, sondern auch die mögliche Ansiedlung eines Discounters zu thematisieren. Für beide Märkte wird in der Bürgerschaft ein Bedarf gesehen.

Hinsichtlich der von Frau Sobotta vorgestellten Zahlen wird hinterfragt, ob nicht auch Pendlerverflechtungen in den handelswirtschaftlichen Berechnungen berücksichtigt werden sollten. Durch die verkehrsgünstige Lage würden nicht wenige Pendler, die ihren Wohnsitz in anderen Orten bzw. Ortsteilen haben, ihre Einkäufe in Lembeck oder Rhade erledigen. Im Widerspruch hierzu steht der allgemeine Trend zum Homeoffice, welcher dazu führt, dass mehr Einkäufe am direkten Wohnort erledigt werden. Ergänzend wird angeregt, nicht nur handelswirtschaftliche Zahlen zu berücksichtigen, sondern auch Wert auf die Qualität der Nahversorgung zu legen.

Ein Argument für die zusätzliche Ansiedlung von Geschäften der Nahversorgung wird auch in den ökologischen Vorteilen gesehen. Geschäfte der Nahversorgung sollten in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Als ansprechendes Konzept werden kleine Drogeriemärkte angesehen, wie sie früher z.B. von Schlecker betrieben wurden. Diese sind jedoch nicht konkurrenzfähig und entsprechen aus wirtschaftlichen Gründen nicht den heutigen Anforderungen der Drogeriemarktbetreiber. Es wird angeregt, bei den potenziellen Marktbetreibern die Ansiedlungsperspektiven abzufragen.

Sowohl in Lembeck als auch in Rhade geht es darum, Perspektiven zu entwickeln, um die Ortskerne lebensfähig zu erhalten. Es wird befürchtet, dass weitere Ansiedlungen großflächiger Einzelhändler dazu führen, dass der kleinteilige Fachhandel (insbesondere im jeweils anderen Ortsteil) darunter leidet und Umsatzeinbußen hinnehmen muss. Den Bürger\*innen beider Ortsteile ist es wichtig, dass es eine gemeinsame Entwicklung des Einzelhandels gibt und die Ortsteile nicht als Konkurrenten agieren, geschweige denn gegeneinander ausgespielt werden.

#### **4. Ausblick**

*(Marc Lohmann, Leiter des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Dorsten)*

Herr Lohmann beendet die Veranstaltung mit einem Ausblick auf die weitere Vorgehensweise. Die Stadt Dorsten hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (GmbH) mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Lembeck und Rhade beauftragt. Im Fokus steht dabei die Nahversorgung. Grundlage bilden u.a. die im Rahmen dieser Veranstaltung erfassten Bedarfslagen. Eine Entscheidung über die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Lembeck und Rhade wird anschließend in den politischen Gremien erfolgen. Um über diese Entscheidung zu informieren plant die Stadt Dorsten eine weitere Online-Veranstaltung im Frühjahr nächsten Jahres.

Abschließend bedankt sich Herr Lohmann bei allen Teilnehmer\*innen für die angeregte Diskussion.