

Stadt+Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Procom Invest GmbH & Co. KG
Herrn Hämmerle
Rathausstr. 7
20095 Hamburg

**Stadt+Handel
Beckmann und Föhler
Stadtplaner PartGmbH**
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

A202975 Rheda-Wiedenbrück, Kolpingstraße, Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Hämmerle,

Sie bitten um Beantwortung folgender Fragestellung:

- *Zum **Thema Einzelhandel** führt Frau Ruhr (in Vertretung für Herrn Föhler) (Stadt + Handel) aus. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.*
 - *Von Herrn Föhler zu beantwortende Frage: Wie kommen die unterschiedlichen Aussagen zum Einzelhandelsstandort Kolpingstraße vom Masterplan 2020+ und dem Einzelhandelskonzept zustande? Wie wirkt es sich aus, wenn die Fußverbindung zur Innenstadt nicht kommt?*

Diesbezüglich ist festzustellen, dass der benannte Masterplan 2020+ und das Einzelhandelskonzept 2018 vergleichbare Defizite für den Stadtkern von Rheda erkennt:

- Fehlen an einer zusammenhängenden Anziehungskraft und einer entsprechenden Frequenz.
- Insgesamt zu schwacher Einzelhandelsbesatz.
- In den Geschäftsstraßen finden sich verbreitet Leerstände und teils häufige Inhaberwechsel.
- Verbesserungsbedürftige Verbindung Bahnhof zum Ortskern.

Das im Jahre 2010 formulierte Ziel des Masterplans war eine Stärkung des Einzelhandels im Bereich des gewachsenen Zentrums. Im Umkehrschluss folgerte der Masterplan 2020+ für die Kolpingstraße daraus:

„Wegen der abgesetzten Lage vom lebendigen Teil des Zentrums wäre absehbar keine Magnetwirkung für den Stadtkern Rheda, sondern eine Konkurrenz zu erwarten. Es stünde zu befürchten, dass schon gegebene Verödungstendenzen verstärkt werden könnten.“

Im Einzelhandelskonzept 2018 wurden diese Ziele reflektiert und überprüft.

- Es wurde festgestellt, dass eine entsprechende endogene Stärkung des ZVB seit dem Masterplan 2020+ nicht im gewünschten Maße stattgefunden hat (rückläufige Betriebsanzahl, Stagnation der VKF, siehe S. 72 des EHK 2018).
- Dies begründet sich gem. der Untersuchungen im EHK 2018
 - o den allgemeinen Trends im Einzelhandel,
 - o der Wettbewerbssituation in Rheda (Hauptstr./Wiedenbrück) und im Umland,
 - o fehlenden funktionalen Impulsen innerhalb des ZVB, die neue Entwicklungen nach sich ziehen könnten,
 - o in fehlenden Flächenpotenzialen.
- Gleichzeitig wurde das Ziel einer funktionalen Stärkung des ZVB als weiterhin richtig und zielführend erachtet.
- Demnach wurde die Kolpingstraße einer erneuten Prüfung unterzogen im Hinblick auf einen möglichen Beitrag zur Stärkung des ZVB als Ganzes.
- Bei der Bewertung war von hohem Interesse, ob Synergieeffekte zwischen einer Entwicklung im Bahnhofsbereich und dem Ortszentrum tatsächlich – wie im Masterplan 2020+ vermutet - nicht zu erwarten sind.
- Ggf. basierte die zurückhaltende Einschätzung aus dem Masterplan bereits darin, dass bzgl. der durch den ansässigen Verbrauchermarkt anzunehmenden Synergieeffekte zum Ortszentrum eine sehr zurückhaltende Einschätzung vorgenommen wurde und demnach ebenso wenig positive Synergien für den weiter entfernten Bereich Kolpingstr. angenommen wurden:

„Der vor wenigen Jahren am westlichen Rand der Innenstadt angesiedelte große Lebensmittelmarkt, der als Magnet wirken soll, ist nicht ausreichend an die Geschäftslagen der Innenstadt angebunden. Hier kommt auch stark die Barrierewirkung des Rathausbaus und des anschließenden Parkdecks zum Tragen.“
- Stadt + Handel hat diese Einschätzung anhand einer Kunden- und Passantenbefragung überprüft und ist zu einem anderen Ergebnis gekommen. Demnach sind hohe Kopplungsquoten festzustellen, die letztlich zu einem Mehrwert für die gesamte Innenstadt Rhea führen.
- Diese Ergebnisse decken sich mit Befragungen an vielen anderen und vergleichbaren Standorten.
- Im Einzelhandelskonzept wurden mehrere alternative Potenzialflächen untersucht. Diese wiesen nicht die Rahmenbedingungen auf, um einen Stärkungsimpuls für den ZVB generieren zu können.
- Insofern kam das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass eine funktional abgestimmte und städtebaulich gut angebundene Entwicklung im Bereich Kolpingstraße zielführend im Hinblick auf die Stärkung des Zentrums von Rheda ist. Eine Entwicklung bietet Chancen, den Branchenmix und die Angebotsqualitäten positiv zu ergänzen und zudem Kopplungseffekte mit dem Zentrum auszulösen.

- Ein entsprechendes Pflichtenheft für städtebauliche und funktionale Rahmenbedingungen zur bestmöglichen Aktivierung der gewünschten Synergien wurde im Einzelhandelskonzept ausgearbeitet.
- Auf dieser Basis konnte im späteren Umsetzungsverlauf ein konkreteres Investorenkonzept hinsichtlich der Einhaltung des Pflichtenheftes geprüft werden (siehe vorliegenden Verträglichkeitsanalyse). Das nunmehr vorliegende Konzept erfüllt demnach aus gutachterlicher Sicht die Anforderungen des Pflichtenheftes und stellt nicht nur eine verträgliche, sondern auch gewinnbringende Konzeption im Hinblick auf den ZVB Rheda dar.

Mit freundlichem Gruß



Marc Föhler