

EINZELHANDELSKONZEPT

für die Stadt Emmerich am Rhein



ENTWURF



Junker und Kruse

April 2011

EINZELHANDELSKONZEPT

für die Stadt Emmerich
am Rhein

ENTWURF

**Philipp Völker
Stefan Kruse**

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Tel.: 02 31- 55 78 58-0 Fax: 02 31- 55 78 58-50
Internet: www.junker-kruse.de Email: info@junker-kruse.de

April 2011

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsübersicht

1	Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	9
2	Methodik der Untersuchung.....	13
3	Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung.....	23
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....	28
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....	33
6	Nachfragesituation des Emmericher Einzelhandels	64
7	Prognose der Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven	72
8	Entwicklungsperspektiven und –strategien.....	77
9	Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein.....	84
10	Emmericher Sortimentsliste	108
	Verzeichnisse	130
	Anhang	133

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	9
2	Methodik der Untersuchung.....	13
2.1	Angebotsanalyse	13
2.2	Nachfrageanalyse	18
2.3	Städtebauliche Analyse	19
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	20
3	Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung.....	23
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....	28
4.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	28
4.2	Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	29
4.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung	32
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil	33
5.1	Gesamtstädtische Struktur	33
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Emmerich am Rhein.....	40
5.2.1	Ortsteilspezifische Betrachtung	42
5.2.2	Angebotssituation nach Lagekategorien	43
5.3	Räumliche Angebotsschwerpunkte in Emmerich am Rhein	44
5.3.1	Innenstadt Emmerich.....	44
5.3.2	Nahversorgungszentrum Elten	53
5.4	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung	56
5.5	Fazit der Angebotsanalyse	61
6	Nachfragesituation des Emmericher Einzelhandels	64
6.1	Nachfragepotenzial der Stadt Emmerich am Rhein	64
6.2	Einzugsgebiet	66

6.3	Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein	69
6.4	Fazit der Nachfrageanalyse	71
7	Prognose der Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven	72
7.1	Ökonomische Rahmenbedingungen.....	72
7.2	Zielzentralitäten für das Jahr 2020.....	74
8	Entwicklungsperspektiven und –strategien.....	77
8.1	Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“	77
8.2	Szenario II: „Bewahrung“	79
8.3	Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“	80
8.4	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Stadt Emmerich am Rhein: Räumlich-funktionale Gliederung	82
9	Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein.....	84
9.1	Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein	84
9.2	Zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein.....	92
9.2.1	Begriffsdefinition.....	92
9.2.2	Abgrenzungskriterien	94
9.2.3	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums.....	96
9.2.4	Nahversorgungszentrum Elten.....	102
9.3	Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Stadt Emmerich am Rhein	103
9.4	Tabubereiche für Einzelhandel in Emmerich am Rhein	106
10	Emmericher Sortimentsliste	108
10.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	108
10.2	Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein.....	115
10.2.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.....	117
10.2.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.....	122
10.2.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.....	125

10.2.4 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben 127

Verzeichnisse 130

Anhang 133

1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat im Jahr 2005 auf Grundlage des „Gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Emmerich am Rhein“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) „Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung“ beschlossen. Seitdem hat sich die Einzelhandelslandschaft in Emmerich am Rhein dynamisch weiterentwickelt. Insbesondere in die Neugestaltung und Nachfolgenutzung des langjährigen Leerstandes am Neumarktes ist seit einiger Zeit Bewegung gekommen. Mehrere Projektentwickler haben konkretes Interesse an der Entwicklung von größeren Einzelhandelsbausteinen auf dieser innerstädtischen Fläche bekundet. Mit dieser Entwicklung sind Chancen (z.B. Schließung von Versorgungslücken, Attraktivierung und langfristige Sicherung des Einkaufsstandortes Emmerich am Rhein) und Risiken (z.B. Umsatzverlagerungen innerhalb des Geschäftszentrums, Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. betroffener Nachbargemeinden) für die Stadt Emmerich am Rhein verbunden¹. Darüber hinaus zeigt sich auch im Bereich der Mennonitenstraße ein gewisser Ansiedlungsdruck. Besonderer Handlungsbedarf besteht hier aufgrund des Urteils vom OVG NRW vom 24. September 2010 zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße.

Seit mehr als drei Jahrzehnten dauert der Strukturwandel im Einzelhandel an und hat, angesichts der angekündigten Expansionsbestrebungen einiger Konzerne, anscheinend noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Dieses Phänomen trifft auf fast alle Branchen und Betriebsformen zu, wobei dem Lebensmittelsektor und hier insbesondere den Lebensmitteldiscountern, eine besondere Bedeutung zukommt. Lebensmitteldiscounter verfolgen gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten:

- bevorzugt autokundenorientierte Standorte (z.B. Mennonitenstraße) mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen,
- preisaggressiv im Hauptsortiment Lebensmittel sowie
- gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln (Aktionswaren), die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum erreichen und
- somit in einen starken Wettbewerb zu anderen örtlichen Anbietern, vor allem in gewachsenen zentralen Strukturen, in den betroffenen Hauptbranchen treten.

Der Trend zu größer werdenden Betriebsformen und der damit einhergehenden Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Non-Food-Artikel) sowie die in vielen Regionen deutlich angestiegene Anzahl konzernabhängiger Einzelhandelsbetrie-

¹ Eine gesonderte und vertiefende Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt mit einer Konzeptbewertung der jeweiligen Entwürfe („Konzepte zur Reaktivierung des Neumarktes in Emmerich am Rhein“) wurde vom Büro Junker und Kruse erarbeitet und mündet in einem Ratsbeschluss vom 05.04.2011.

be führt zudem bei einem nahezu gleichbleibenden (und teilweise sogar rückläufigen) Nachfragepotenzial, u.a. aufgrund rückgängiger Bevölkerungszahlen, zu einem verschärften Konkurrenzettbewerb, der in vielen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt.

Der Druck auf die (auf Expansion ausgerichteten) Konzerne und Betriebe wächst zunehmend, was sich insbesondere in neuen Betriebskonzepten und –strategien ausdrückt, allerdings auch mit erheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einhergeht. Diese Neuorientierung ist für die raumbezogene Planung auch mit neuen Standortanforderungen und –mustern verbunden. Dies ist auch in der Stadt Emmerich am Rhein festzustellen: integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden bzw. wurden zunehmend in Frage gestellt, Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen zielen bevorzugt auf dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen). Die Folge solcher Entwicklungen besteht darin, dass vor dem Hintergrund einer aus quantitativer Sicht ausreichenden Versorgungssituation ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze und insbesondere gewachsene Nahversorgungszentren in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden. Zudem erhalten derartige „neue“ Standorte in der Regel eine stark autokundenorientierte Ausrichtung, wodurch insbesondere nicht-Pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgung und somit auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Ähnliche Probleme sind bei Fachmärkten festzustellen, wenngleich ihr Expansionsverhalten nicht ganz so aggressiv ist wie das der Lebensmitteldiscounter. Auch bei diesem Betriebstyp spielen neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie sich ändernde Betriebskonzepte eine Rolle, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die Konsequenzen dieser Entwicklung konzentrieren sich allerdings auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann.

Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dieses Phänomen bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schaufenster“ mittlerweile auch zum Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen, insbesondere in der Steinstraße.

Diesen betrieblichen bzw. konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- bzw. Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. So steht auch die Stadt Emmerich am Rhein vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortwünschen auf der einen und volkswirtschaftlichen bzw. städtebaulichen und stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt ausgerichteten, konstruktiven Umgang mit den beschriebenen Strukturentwicklungen zu finden.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitpla-

nerischen Umsetzung) der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“² Die Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes ist dabei durch einen entsprechenden Ratsbeschluss unbedingt herbeizuführen.

Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der „neuen“ Vorschrift des § 9 Abs. 2a BauGB kann für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können; [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“ [...]

Zudem gibt auch das im Juni 2007 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) mit dem § 24a raumordnerische Grundsätze zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels vor³. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche von den „Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional“ (§ 24 a Abs. 2 LEPro NRW) ebenso festzulegen wie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unter Berücksichtigung von spezifischen zentrenrelevanten Leitsortimenten. Angestrebt wird mit dem § 24a LEPro eine klare Steuerung des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer geordneten Einzelhandelsstruktur sowie zum Schutz gewachsener zentraler Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurde im Juli 2010 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund mit der Aktualisierung des vorliegenden, im Jahr 2005 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhan-

² OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

³ Wenngleich ein Urteil des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009 den Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint, stellen diese jedoch nach wie vor in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung dar.

dels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in Emmerich am Rhein aufzeigen.

Ziel ist es dabei, insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussionen und der laufenden Verfahren in der Stadt Emmerich am Rhein einerseits sowie andererseits hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und / oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt wird, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können. Gleichzeitig bildet ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch eine wichtige (Argumentations- und Rechts-) Grundlage für die Stadt Emmerich am Rhein, wenn es um die Eingriffsmöglichkeiten zu geplanten Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die Verwirklichung ihrer eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken können (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Aktualisierung und Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Gesamtstadt
- Überprüfung der bisherigen, übergeordneten Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein
- Ableitung einer Zentrenhierarchie für die Stadt Emmerich am Rhein
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und soweit vorhanden der Sonderstandorte

2 Methodik der Untersuchung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- als auch sekundärstatistischen Erhebungen. Für die **primärstatistischen Erhebungen** wurde eine flächendeckende Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne⁴ und der Leerstände im gesamten Stadtgebiet von Emmerich sowie der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen durchgeführt. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken ausgewählter Einzelhändler in Emmerich am Rhein vorgenommen. Nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bereitschaft der Einzelhändler zur Teilnahme an dieser Erhebung wurde die Auswahl dahingehend getroffen, möglichst über alle Branchen und Lagen, aber auch Ortsteile Aufschluss über die Kundenherkunft zu erlangen, um damit das auf Berechnungen im Rahmen der Nachfrageanalyse basierende Bild des Einzugsgebietes des Emmericher Einzelhandels abzurunden.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Emmerich am Rhein gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Emmerich am Rhein ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im September 2010 eine flächendeckende **Vollerhebung des Emmericher Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger

⁴ Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z.T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß des Urteils vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 18 (Haupt-)Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Backwaren / Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke
2. Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zoologische Artikel
3. Gesundheit und Körperpflege	Körperpflegeartikel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren Apothekenwaren
4. Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher Papier / Büroartikel / Schreibwaren Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
5. Bekleidung / Textilien	Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung Sonstige Bekleidung und Textilien Wäsche / Miederwaren / Bademoden Meterware, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren, Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Zubehör Künstlerartikel / Bastelzubehör Babyartikel Sammlerbriefmarken und -münzen
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und Sportschuhe Sportartikel Sportgroßgeräte Campingartikel Fahrräder und technisches Zubehör Anglerartikel und Waffen Pokale / Sportpreise
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtung	Wohneinrichtungsartikel Heimtextilien Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Bettwaren / Matratzen

11. Möbel	Möbel allgemein Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen
12. Elektro / Leuchten	Elektro Großgeräte (weiße Ware) Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltsgeräte) Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
13. Elektronik / Multimedia	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte) Bild- und Tonträger Foto (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör) Telekommunikation und Zubehör Computer und Zubehör
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik/ Augenoptik Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
15. Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
16. Baumarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware) Werkzeuge, Baugeräte und Zubehör Kfz- und Motorradzubehör, Kindersitze
17. Gartenmarktsortimente	Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Gartenartikel und -geräte Pflanzgefäße und Terrakotta (Outdoor)
18. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle 1 durchgeführte Vollerhebung des Emmericher Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevante Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Emmericher Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10) dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe folgenden Lagekategorien zugeordnet, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- Zentrum
- integrierte Lage
- nicht integrierte Lage

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrum</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. In Abhängigkeit von ihrer teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie in die Kategorien Haupt-, Neben-, bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u.a. Bauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Rhein-Center in der Innenstadt:</p> 
<p>integrierte Lage</p> <p>Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.</p>	<p>Beispiel: Kaufland an der Normannstraße:</p> 
<p>nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Obi an der Budbergerstraße</p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Emmericher Ortsteile vorgenommen. Das Stadtgebiet von Emmerich wurde in Anlehnung an die Siedlungsstruktur in folgende acht Erhebungseinheiten unterteilt:

- Kernstadt Emmerich
- Elten
- Hüthum
- Praest
- Vrasselt
- Klein-Netterden

- Dornick
- Borghees

2.2 Nachfrageanalyse

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Emmericher Bevölkerung und ermöglicht auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. Zu diesem Zweck wurden sekundärstatistische Daten herangezogen.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u.a. jährlich von der BBE, Retail Experts GmbH & Co KG Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der BBE, Retail Experts GmbH & Co KG Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor (vgl. dazu auch Kapitel 6.1).

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Emmericher Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Emmericher Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im Januar 2011) bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit, unterschiedlicher Lagen und unterschiedlicher Erhebungseinheiten in Emmerich am Rhein Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Um eine repräsentative Datenbasis zu erhalten, wurde in den einzelnen Erhebungseinheiten abhängig von der jeweiligen Einwohnerzahl und der Relevanz als Einzelhandelsstandort jeweils eine bestimmte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ausgewählt. Der räumliche Schwerpunkt lag entsprechend des quantitativen Schwerpunktes

des Einzelhandelsangebots in der Emmericher Innenstadt. Insgesamt beteiligten sich schließlich 32 Betriebe (14 % an Gesamtzahl der Betriebe). Von den 32 Betrieben befinden sich 25 in der Emmericher Innenstadt, drei Betriebe im Eltener Ortsteilzentrum, drei Betriebe in integrierter Lage sowie ein Betrieb in nicht integrierter Lage.

Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben für das Emmericher Stadtgebiet differenziert nach Ortsteilen aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die Emmericher Innenstadt sowie die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes/Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs wird die Bestandsdichte des Einzelhandels bestimmt. Zudem werden die in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsdichten bestimmt. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Re-

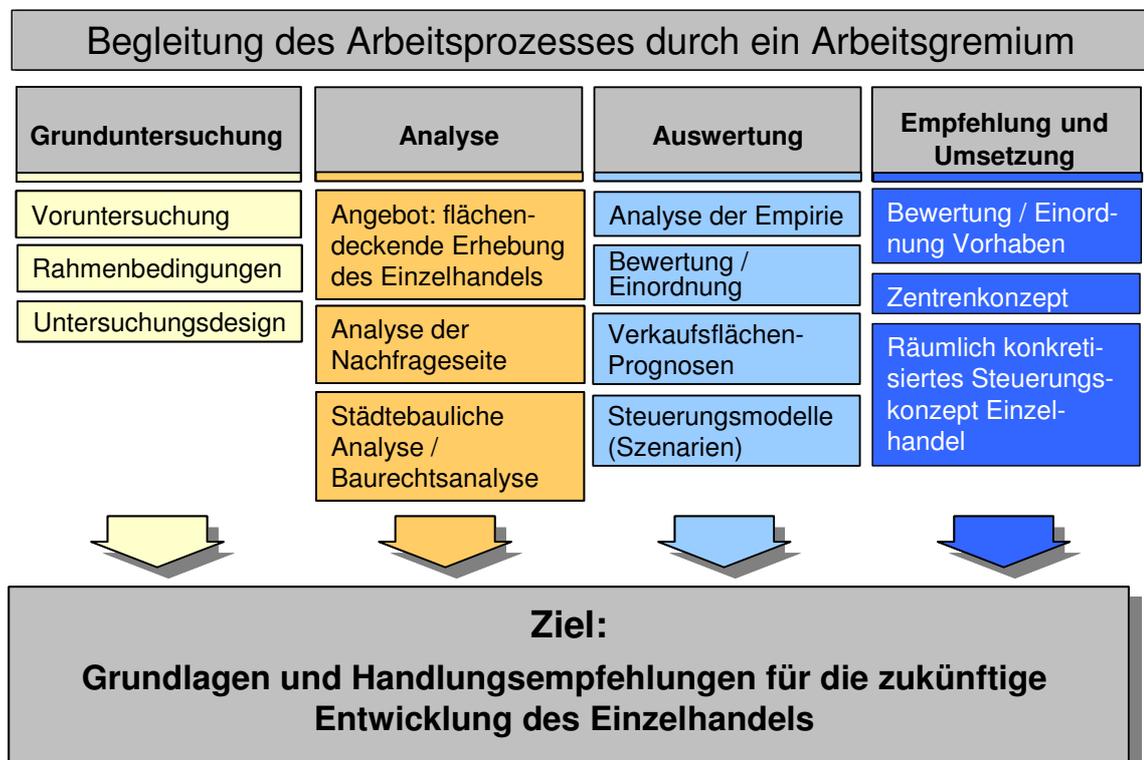
gel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Emmericher Innenstadt. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

Prozessbegleitung durch projektbegleitende Lenkungsgruppe

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung sind die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess eingebunden worden. Dieser fachbezogene Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der Untersuchung möglichst fortgeführt werden sollte.

Durch diesen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverstand in den Prozess eingebracht, dies führte somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und eines Informationstransfers in die entsprechenden Institutionen, Gremien bzw. zu den betroffenen Akteuren. Nachfolgend sind die Personen / Institutionen aufgeführt, die an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen (19. Januar 2011 und 10. März 2011) teilgenommen haben und denen für ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt wird.

Tabelle 3: Mitglieder der projektbezogenen Lenkungsgruppe

Name	Institution
Herr Johannes Diks	Bürgermeister der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Dr. Stefan Wachs	Erster Beigeordneter der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Jochen Kemkes	Fachbereichsleiter FB 5 – Stadtentwicklung –
Frau Ingrid Tapaß	stv. Leiterin FB 5 – Stadtentwicklung –
Herr Albert Jansen	Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung (ASE) des Rates der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Gerhard Gertsen	Fraktionsvorsitzender der CDU im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Rolf Diekman	Fraktionsvorsitzender der SPD im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Christian Beckschaefer	Fraktionsvorsitzender der BGE im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Christoph Kukulies	Fraktionsvorsitzender der FDP im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Frau Sabine Siebers	Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Bernd Nellissen	Mitglied im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Thomas Meschpowitz	Mitglied im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr André Spiertz	ASE-Mitglied der BGE-Fraktion im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Frau Ute Sickelmann	ASE-Mitglied der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Emmerich am Rhein
Herr Ralf Verhey	Vorstand der Emmericher Werbegemeinschaft

Name	Institution
Frau Jutta Conrad-Hering	Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Emmerich am Rhein mbH
Frau Svenja Krämer	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg
Herr Rolf Junker	Junker und Kruse
Herr Stefan Kruse	Junker und Kruse
Herr Philipp Völker	Junker und Kruse

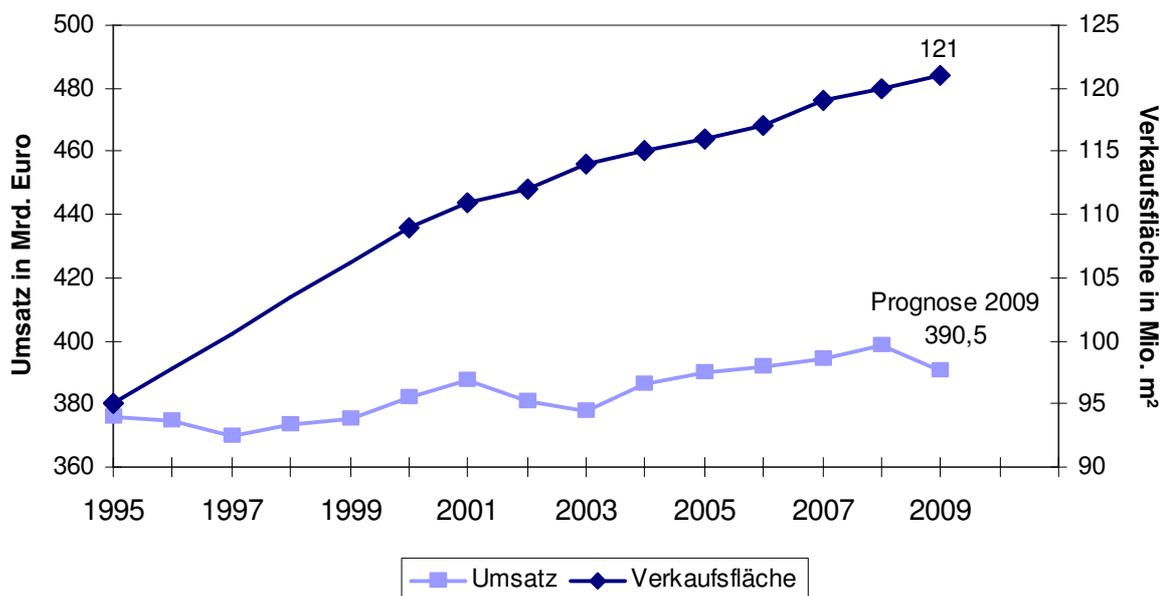
3 Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammengefasst dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration.
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.

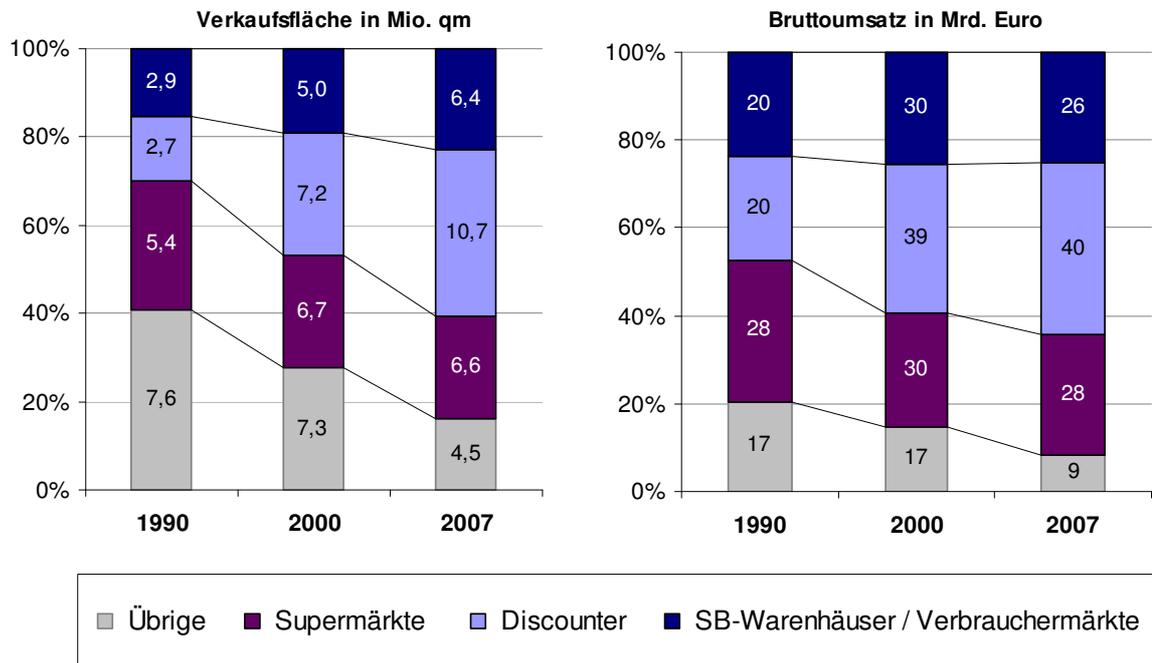
Abbildung 2: Entwicklung von Verkaufsflächen und Bruttoumsätzen des Einzelhandels in Deutschland 1995-2009



Quelle: eigene Darstellung nach EHI 2009/2010, S. 173 f

- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.

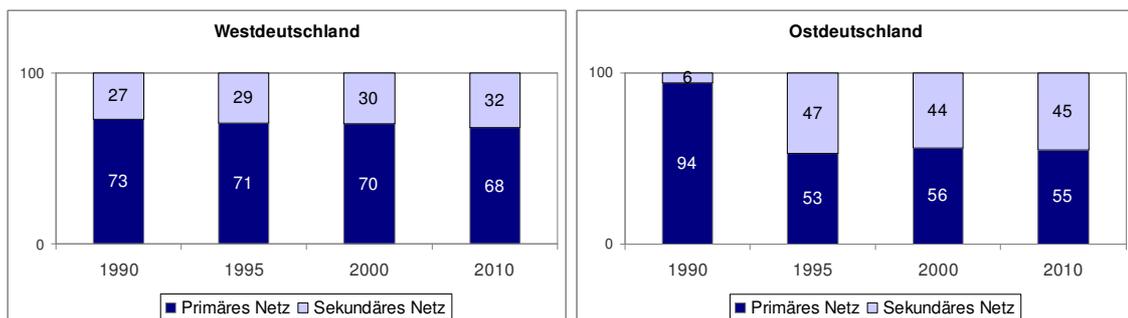
Abbildung 3: Entwicklung von Verkaufsflächen und Bruttoumsätzen des Lebensmittel Einzelhandels nach Betriebsformen in Deutschland 1990-2007



Quelle: eigene Darstellung nach EHI 2008/09, S.195ff (Stichtag 31.12)

- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen.

Abbildung 4: Entwicklung der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen in Deutschland (Angaben in %)



Quelle: eigene Darstellung nach Concepta, IfHS, Metro
 primäres Netz= zentrale und integrierte Lagen; sekundäres Netz = nicht integrierte Lagen

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren weiterhin tendenziell sinkende Bevölkerungszahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, abgeschwächt durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.

- Eine Zunahme der Mobilitätsmöglichkeit und –bereitschaft.
- Eine Aufspaltung des Einkaufs in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Ein Wandel der Kunden hin zu multioptionalen Konsumenten mit nicht mehr klar für den Einzelhandel nachzuvollziehenden Handlungsmustern und zunehmend individualisiertem Konsum.

Für die Stadtentwicklung resultieren daraus, zusätzlich zu den vorstehend genannten Aspekten, bei einer ungesteuerten Entwicklung weitere **Konsequenzen und Entwicklungen**. Dazu zählen u.a.:

- Ein verstärkt zu beobachtender Funktionsverlust gewachsener, zentraler Bereiche, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel umfasst.
- Eine zunehmende Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten.
- Eine sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Ein zunehmender Konflikt zwischen den Flächenansprüchen der Einzelhandelsbetriebe und den vorhandenen, meist kompakten und kleinteiligen Siedlungsstrukturen in den zentralen Lagen der Städte mit der Folge zunehmender Diskrepanzen zu den landesplanerischen und kommunalen Zielvorstellungen und Leitbildern.
- Wachsende Umweltbeeinträchtigungen, die aus dem Flächenverbrauch sowie Lärm- und Abgasemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen resultieren.
- Des Weiteren ist eine steigende Fluktuation im Einzelhandel zu beobachten, mit der Folge häufiger Neu- und Umnutzungen.
- Ein zunehmender Konkurrenzettbewerb zwischen (Innen-)Städten aufgrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel.
- Eine steigende Bedeutung spektakulärer Vorhaben (u.a. FOC = Factory Outlet Center, große Einkaufszentren) vor allem in größeren bzw. Großstädten mit negativen Folgewirkungen für Klein- und Mittelzentren.
- Eine zunehmende Regionalisierung von Einzelhandelsentwicklungen bei gleichzeitiger Reduzierung der politischen Entscheidungen auf den kommunalen Raum.
- Einzelhandel zunehmend als scheinbar einzige Entwicklungsoption für einzelne Standortbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit der Revitalisierung von

Gewerbebrachen.

- Eine häufig einseitig in den Vordergrund gestellte Bedeutung der Pkw-Erreichbarkeit von Einkaufsbereichen.
- Eine insgesamt zu beobachtende Politisierung von Entscheidungen zur Standortentwicklung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation. Dabei lassen sich die folgenden, allgemein zu beobachtenden Aspekte auch auf die Stadt Emmerich am Rhein übertragen:

- Eine bedeutsame innerkommunale Standortkonkurrenz führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen (können).
- Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen, die vermeintlich nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind die gewachsenen Zentren besonders von diesem Problem betroffen. Hier können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden. Eine Ausnahme bildet hier das Flächenpotenzial am Neumarkt in der Emmericher Innenstadt.
- Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Emmerich am Rhein nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m² bis

1.000 m², häufig bis 1.200 oder sogar 1.500 m², liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Emmerich am Rhein, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen bzw. Überlegungen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- Aktuell sind allerdings (wieder) Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie bspw. Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 1.000 m². In diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten.

Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen (bisher nur in Mittel- und Großstädten) reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt“ mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort, zum anderen auf eine zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Noch ist dieser Trend insbesondere in den Haupt- und Nebenzentren der verdichteten Mittel- und Großstädte zu beobachten, in denen innerhalb eines Umkreises von rund 500-600 m etwa 5.000 Menschen und mehr wohnen und die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen sind. Stimmen diese Rahmenbedingungen, wird die Anzahl der Parkplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert und die Märkte erfüllen tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig auch in Emmerich am Rhein durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Emmerich am Rhein hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Emmerich auswirken können.

4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Emmerich am Rhein liegt im äußersten Norden des Kreises Kleve (Nordrhein-Westfalen) am unteren Niederrhein. Im Norden und Westen grenzt Emmerich unmittelbar an die Staatsgrenze der Niederlande zur Provinz Gelderland an. Durch die räumliche Nähe zu den Niederlanden ist Emmerich am Rhein geprägt von zahlreichen Austauschbeziehungen, wie zum Beispiel im Bereich des Arbeitsmarktes (Ein- und Auspendler) oder im Versorgungsbereich. Im Süden bildet der Rhein die natürliche Grenze zu den Stadtgebieten von Kleve und Kalkar. Im Osten grenzt Emmerich am Rhein an das Grundzentrum Rees an. Die Stadt erstreckt sich auf rund 80 km² und zählt rund 31.200⁵ Einwohner. Damit ist Emmerich am Rhein hinter Kleve, Goch und Geldern die viertgrößte Kommune im Kreis Kleve.

Als landesplanerisch eingestuftes Mittelzentrum übernimmt die Stadt Emmerich am Rhein eine zum Teil über den Eigenversorgungsauftrag hinausgehende Versorgungsfunktion. Bei den auf deutscher Seite unmittelbar an Emmerich angrenzenden Kommunen handelt es sich mit Ausnahme des Mittelzentrums Kleve ausschließlich um Grundzentren, für die dem Mittelzentrum Emmerich am Rhein somit ein (Teil-) Versorgungsauftrag zukommt.

Im weiteren Umfeld Emmerichs am Rhein befinden sich darüber hinaus die konkurrierenden Mittelzentren Goch und Bocholt sowie auf niederländischer Seite die Provinzhauptstadt Arnhem und Hansestadt Nijmegen. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die in rund 45 Min. Pkw-Fahrzeit erreichbare kreisfreie Stadt Duisburg südlich von Emmerich am Rhein.

⁵ Quelle: Kommunale Rechenzentrum Niederrhein (KRZN) Stand 30.Juni 2010

Karte 1: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

Mit zwei direkten Autobahnanschlüssen (Emmerich und Elten) an der Bundesautobahn 3 sowie den durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstrassen 8 und 220 ist Emmerich am Rhein an das überregionale Straßennetz angebunden und verfügt somit über eine verkehrsgünstige Lage. Weiterhin verfügt Emmerich am Rhein über einen Anschluss an das Netz des Schienenpersonennah- und Fernverkehrs mit Anschlüssen in Richtung Oberhausen, Köln, Berlin, Warschau. Komplettiert wird die verkehrliche Infrastruktur durch das Angebot an regionalen Busverbindungen in die benachbarten Städte und Gemeinden.

Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Konkurrenzsituation ist festzuhalten, dass Emmerich am Rhein aufgrund der verkehrsgünstigen Lage gut zu erreichen ist, im Umkehrschluss aber auch für die Einwohner von Emmerich am Rhein andere (z.T. übergeordnete) Wettbewerbsstandorte, wie beispielsweise Kleve oder Bocholt ohne übermäßigen zusätzlichen Zeitaufwand aufgesucht werden können.

4.2 Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur von Emmerich am Rhein ist in Karte 2 dargestellt und im Wesentlichen geprägt durch vorwiegend in nordwest-südöstlicher Richtung verlaufende Siedlungsbänder entlang der Bundesstrasse 8.

Emmerich am Rhein setzt sich zusammen aus der Emmericher Kernstadt sowie den sieben ländlich geprägten Ortsteilen Borghees, Dornick, Elten, Hüthum, Klein-Netterden, Praest und Vrsasselt. Der Siedlungsschwerpunkt liegt mit rund 59 % aller Einwohner in der Emmericher Kernstadt. Der Siedlungskörper der Kernstadt erstreckt sich halbkreisförmig am nördlichen Rheinufer und wird von den umliegenden Ringstraßen Klever Straße und Weseler Straße gefasst. Das zusammenhängende Siedlungsgefüge reicht dabei zum Teil bis in die umliegenden Ortschaften hinein. Die übrige Bevölkerung verteilt sich auf insgesamt sieben weitere Ortsteile, von denen Elten (rund 4.800 Einwohner) und Hüthum (rund 3.200 Einwohner) die einwohnerstärksten darstellen. In den Ortsteilen Borghees, Dornick, Klein-Netterden, Praest und Vrsasselt leben insgesamt nur 16 % der Gesamtbevölkerung (vgl. Tabelle 4).

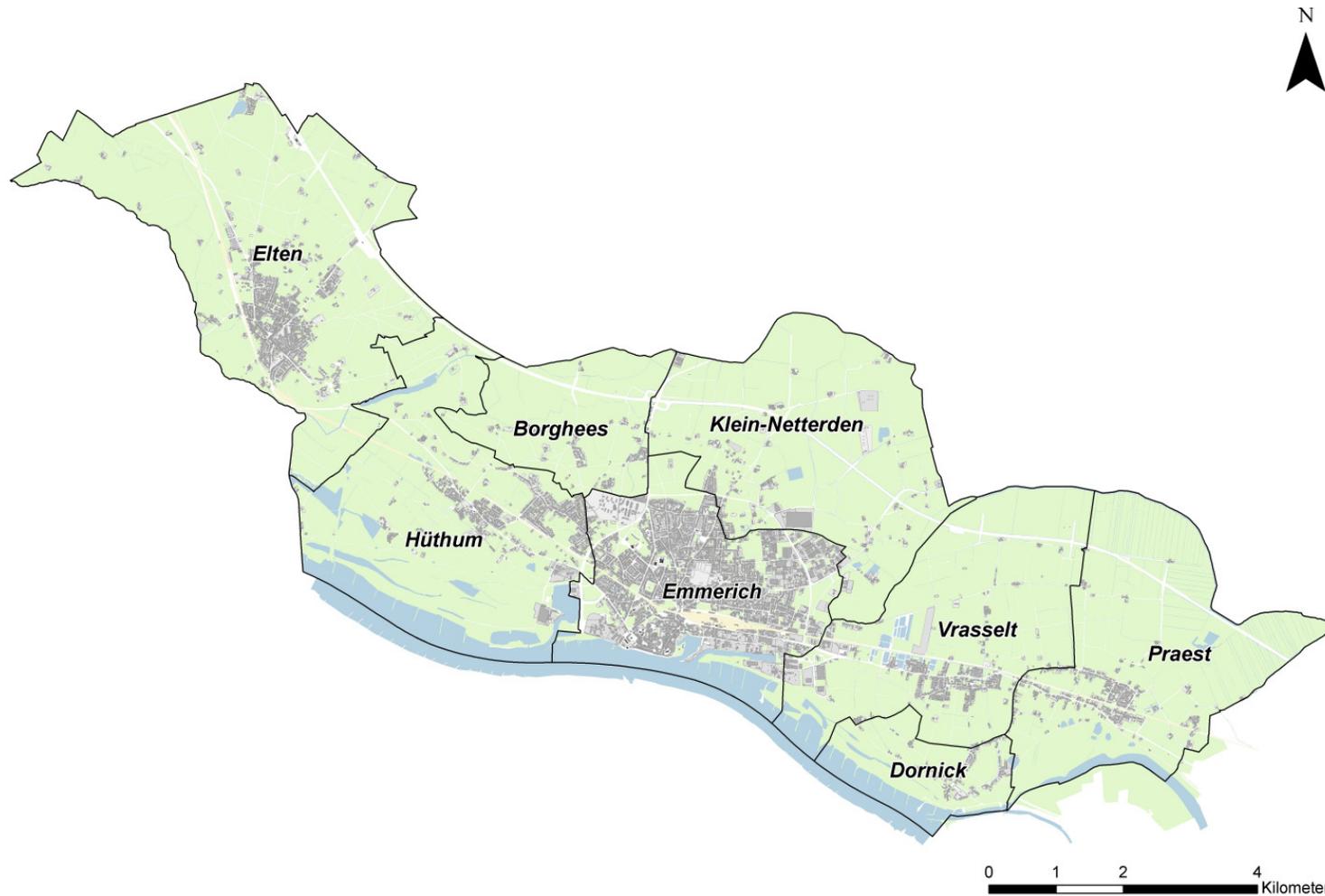
Die sieben kleineren Ortsteile besitzen mit Ausnahme des Ortsteils Elten zum Teil nur rudimentäre Nahversorgungsstrukturen, die jedoch aufgrund der fehlenden Dichte und Kompaktheit der Einzelhandelsbetriebe nicht als Zentren bezeichnet werden können. Der Siedlungsschwerpunkt Emmerich weist im innerstädtischen Kernbereich v.a. entlang der Kaßstraße und der Steinstraße eine räumliche Konzentration mit Einzelhandel auf, die der Definition eines Zentrums entspricht.

Tabelle 4: Emmericher Ortsteile mit Einwohnerzahlen

Ortschaft	Einwohner	Anteil in %
Emmerich	18.360	58,8
Borghees	400	1,3
Dornick	480	1,5
Elten	4.760	15,3
Hüthum	3.160	10,1
Klein-Netterden	810	2,6
Praest	1.640	5,3
Vrsasselt	1.610	5,2
Gesamt	31.200	100

Quelle: Kommunale Rechenzentrum Niederrhein (KRZN) Stand 30.Juni 2010

Karte 2: Siedlungsstruktur Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

4.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Die nachfolgende Tabelle 5 gibt einen Überblick darüber, wie sich die Stadt Emmerich am Rhein aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu ihren deutschen Nachbargemeinden darstellt. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 95,5⁶ liegt Emmerich am Rhein unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert 100) des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus. Im regionalen Vergleich jedoch bewegt sich die Stadt damit leicht über dem Durchschnittswert der umliegenden Kommunen. Lediglich Isselburg kann eine etwas höhere Kaufkraftkennziffer aufweisen.

Tabelle 5: sekundärstatistische Einordnung der Stadt Emmerich am Rhein

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Landesplanerische Einordnung
Emmerich am Rhein	32.000	95,54	147,0	Mittelzentrum
Kleve	49.300	94,66	224,4	Mittelzentrum
Bedburg-Hau	13.200	94,35	59,9	Grundzentrum
Kalkar	14.000	94,39	63,5	Grundzentrum
Rees	22.500	94,63	102,4	Grundzentrum
Isselburg	11.300	96,58	52,5	Grundzentrum
Uedem	8.400	94,49	38,2	Grundzentrum
Goch	34.000	95,15	155,5	Mittelzentrum
Kranenburg	9.900	91,81	43,7	Grundzentrum

Quelle: eigene Berechnung, Datenbasis: BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln 2010, Zentralörtliche Gliederung: LEP Nordrhein-Westfalen

Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Stadtgebiet von ca. 4.740 Euro / Kopf ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau **ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 147 Mio. Euro.**

⁶ Quelle: Prognosewert zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 2010, BBE Köln.

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die Einzelhandelsstruktur in Emmerich am Rhein unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Auf Grundlage der im September 2010 durchgeführten, flächendeckenden Einzelhandelserhebung, der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und -bereiche sowie der sekundärstatistischen Einordnung der Stadt Emmerich am Rhein werden die Angebots- und Nachfrageseite des Emmericher Einzelhandels analysiert. Dabei wird die Analyse jeweils differenziert für die Gesamtstadt sowie für die einzelnen Ortsteile vorgenommen.

5.1 Gesamtstädtische Struktur

Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt (September 2010) wird im Folgenden dargestellt:

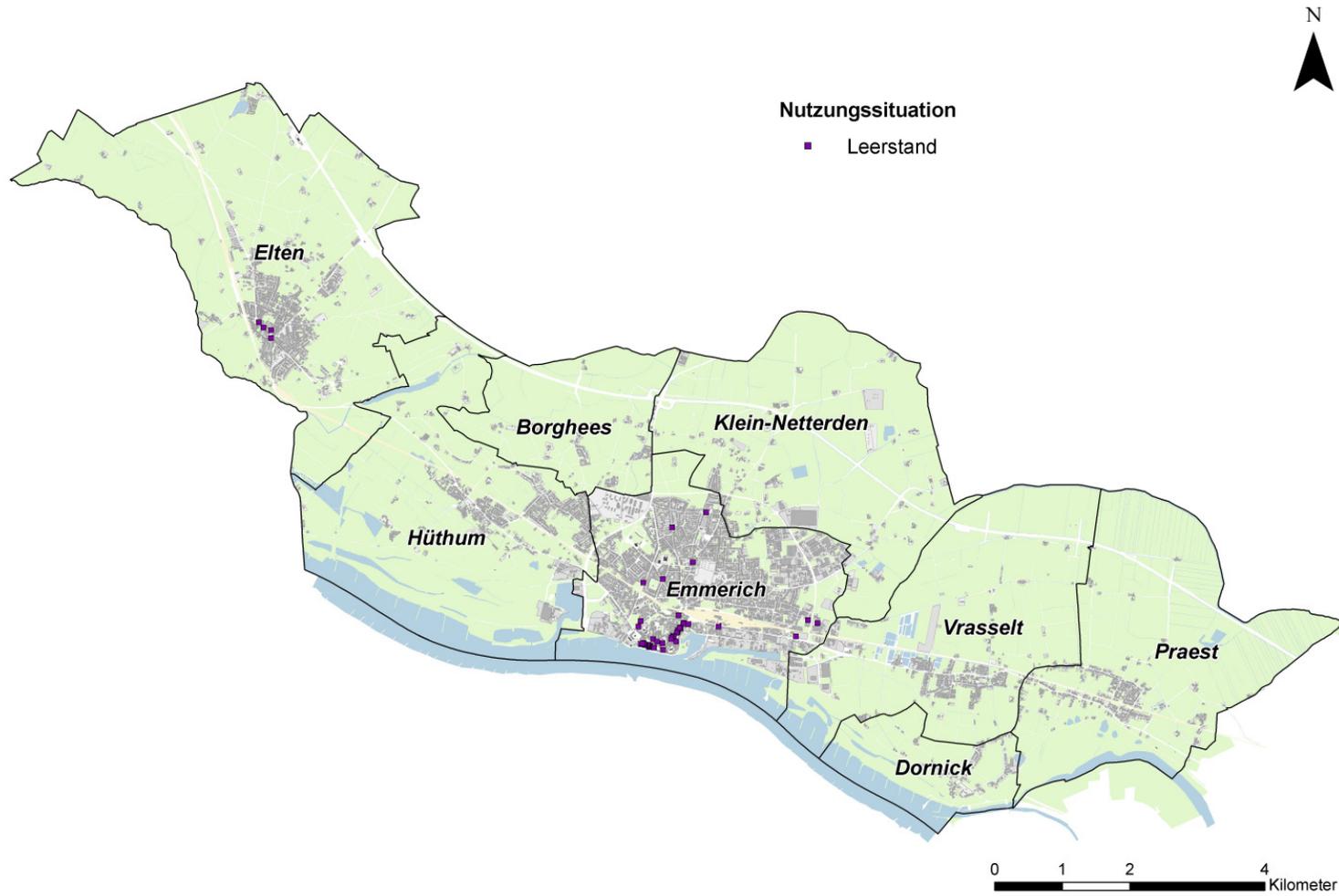
- Insgesamt bestehen in Emmerich am Rhein **222 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **54.300 m²** (siehe Tabelle 6).
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich mit 181 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 41.500 m² in der Kernstadt Emmerichs. Größter Anbieter in der Kernstadt ist Steinhandel Poot (rund 5.600 m² VKF) an der Rotterdamer Straße in städtebaulich nicht integrierter Lage.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt etwa **245 m²** und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von rund 230 m² Verkaufsfläche je Betrieb, was auf einen gewissen Verkaufsflächenanteil großflächiger Anbieter im Emmericher Stadtgebiet hindeutet.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt rund **1,7 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,4 m² pro Einwohner. Im direkten Vergleich mit dem Durchschnittswert anderer Mittelzentren ähnlicher Größenordnung der Datenbank von Junker und Kruse von 2,0 m² Verkaufsfläche pro Einwohner stellt sich das Einzelhandelsangebot in der Stadt Emmerich am Rhein jedoch leicht unterdurchschnittlich dar (siehe Tabelle 6).
- Die Stadt Emmerich am Rhein weist insgesamt **53 Ladenleerstände** auf, die

eine Fläche von rund 13.000 m² umfassen. Dies entspricht gemessen an der Gesamtverkaufsfläche einer Leerstandsquote von 20 % bzw. gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe eine **Leerstandsquote von 19 %**. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten. Somit liegt zum Erhebungszeitpunkt in Emmerich am Rhein ein strukturelles Leerstandsproblem vor. Großflächige Leerstände befanden sich zum Erhebungszeitpunkt in der direkten Innenstadt am Neumarkt sowie in nicht integrierter Lage an der Duisburger Straße.

- Erwartungsgemäß liegen die quantitativen **Angebotsschwerpunkte** in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 12.000 m² Verkaufsfläche) und **Bekleidung/Wäsche** (rund. 4.400 m² Verkaufsfläche) sowie in den flächenintensiven Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rund 20.400 m² VKF) und **Möbel** (rund 4.700 m² VKF). Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote in der Stadt Emmerich am Rhein.

⁷ Aufgrund der geschlossenen Ladenlokale handelt es sich bei den Leerstandflächen zum Teil um geschätzte Werte.

Karte 3: Lage der Leerstände im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Emmerich am Rhein, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 6: Verkaufsflächenangebot des Emmericher Einzelhandels nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkauffläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in m ² / Einwohner	
				Emmerich am Rhein	JuK Datenbank 25-50 Tsd. EW
Nahrungs- und Genussmittel	63	12.010 m ²	22,1 %	0,39	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	6	1.290 m ²	2,4 %	0,04	0,06
Gesundheit und Körperpflege	14	2.020 m ²	3,7 %	0,07	0,08
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	8	1.170 m ²	2,2 %	0,04	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	91	16.490 m²	30,4 %	0,53	0,61
Bekleidung / Textilien	29	4.370 m ²	8,0 %	0,14	0,23
Schuhe / Lederwaren	6	1.060 m ²	2,0 %	0,03	0,06
GPK / Haushaltswaren	8	1.230 m ²	2,3 %	0,04	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel	2	290 m ²	0,5 %	0,01	0,04
Sport und Freizeit	8	1.400 m ²	2,6 %	0,05	0,07
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	53	8.350 m²	15,4 %	0,27	0,49
Wohnrichtung	12	1.610 m ²	3,0 %	0,05	0,07
Möbel	10	4.730 m ²	8,7 %	0,15	0,20
Elektro / Leuchten	7	1.160 m ²	2,1 %	0,04	0,04
Elektronik / Multimedia	16	1.030 m ²	1,9 %	0,03	0,05
Medizinische und orthopädische Art.	7	360 m ²	0,7 %	0,01	0,02
Uhren / Schmuck	4	210 m ²	0,4 %	0,01	0,01
Baumarktsortimente	14	13.560 m ²	25,0 %	0,44	0,49
Gartenmarktsortimente	8	6.840 m ²	12,6 %	0,22	
Überwiegend langfristiger Bedarf	78	29.490 m²	54,3 %	0,95	0,89
Gesamtsumme	222	54.330 m²	100 %	1,74	2,01

Quelle: eigene Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010

Das Einzelhandelsangebot in Emmerich weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

- Insgesamt 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe** in der Stadt Emmerich am Rhein vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel quanti-

tativ hervor. Mit rund 16.500 m² entfällt fast ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche in Emmerich am Rhein auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (63 Betriebe) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerreien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe von ca. 0,39 m² pro Einwohner liegt innerhalb des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner sowie leicht unter dem Durchschnittswert der Vergleichsstädte ähnlicher Größenordnung. Im Rahmen einer ersten Einschätzung ist die quantitative Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel damit als befriedigend zu bewerten, aber darüber hinaus noch in einen räumlichen sowie strukturellen Zusammenhang zu stellen (vgl. dazu Kapitel 5.4). Zum Erhebungszeitpunkt wurden zwei Verbrauchermärkte, ein Supermarkt, sieben Lebensmitteldiscounter, vier Getränkemärkte und eine Vielzahl an Fachgeschäften erhoben. Gesamtstädtisch besteht damit ein discountlastiger Betriebstypenmix.

- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt mit rund 8.400 m² Verkaufsfläche ein Anteil von rund 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Erwartungsgemäß bildet das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung / Textilien hier mit rund 4.400 m² Verkaufsfläche bzw. rund 8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche den quantitativen Angebotsschwerpunkt. Mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel (rund 300 m² Verkaufsfläche) betragen die Verkaufsflächengrößen der übrigen Warengruppe dieser Bedarfsstufe zwischen 1.000 m² bis 1.400 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil zwischen 2,0 % bis 2,6 % an der Gesamtverkaufsfläche. Im Vergleich mit den durchschnittlichen einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen von 0,49 m² pro Einwohner in Städten ähnlicher Größenordnung aus der Junker und Kruse Datenbank stellt sich ein Ausstattungsgrad von 0,27 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in dieser Bedarfsstufe als unterdurchschnittlich dar.
- Mit rund 29.500 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 54 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** den quantitativ höchsten Stellenwert im Emmericher Stadtgebiet ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente deutlich hervor, welche zusammen einen Anteil von rund 38 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinigen. Der gute Ausstattungsgrad dieser Warengruppen spiegelt sich auch im interkommunalen Vergleich wieder. Darüber hinaus sind in der Warengruppe Möbel mit 4.700 m² Verkaufsfläche bzw. einem Anteil von rund 9 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nennenswerte Anteile zu verzeichnen.

Insgesamt ergibt sich ein gesamtstädtischer Ausstattungsgrad von 1,74 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, der somit unter dem Durchschnittswert der Städtekategorie 25.000 bis 50.000 Einwohner der Junker und Kruse Datenbank liegt. Mit Ausnahme der Waren-

gruppen Bau- und Gartenmarktsortimente weisen die sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattungen – auch unter Berücksichtigung der landesplanerischen Funktion Emmerichs am Rhein als Mittelzentrums – auf ein gewisses Angebotsdefizit hin.

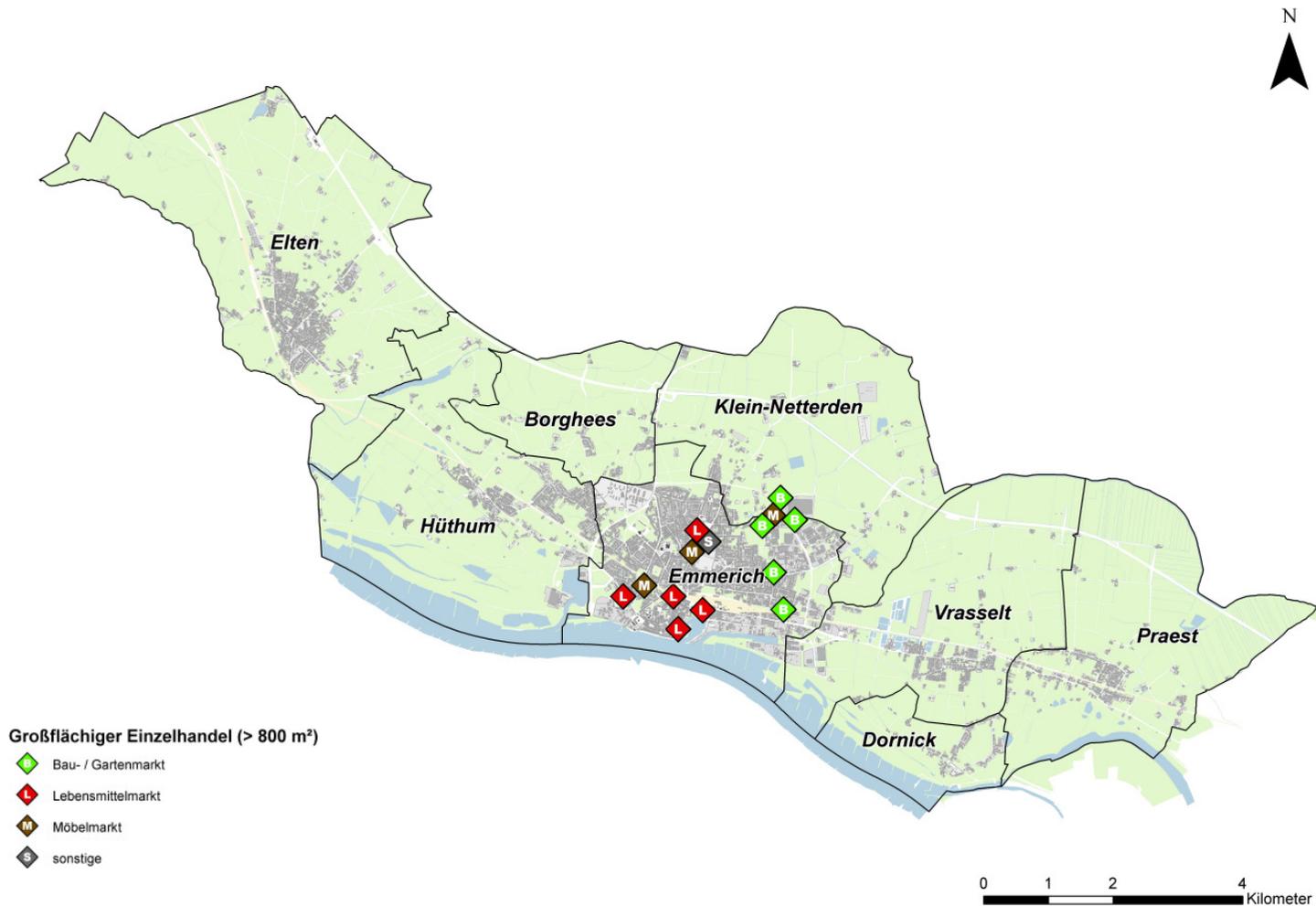
Großflächiger Einzelhandel

Zum Zeitpunkt der Erhebung existieren in Emmerich am Rhein 14 großflächige Einzelhandelsbetriebe⁸ mit einer Verkaufsfläche von rund 29.000 m². Obwohl diese Betriebe nur 6 % aller Anbieter ausmachen, vereinen sie rund 53 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Emmerich am Rhein. Die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel sowie Nahrungs- und Genussmittel. Die größten Anbieter in Emmerich am Rhein sind die Anbieter Obi mit ca. 6.600 m² Verkaufsfläche, Steinhandel Poot mit ca. 5.600 m² Verkaufsfläche, Swertz Baumarktzentrum mit ca. 2.700 m² Verkaufsfläche sowie der Rewe Verbrauchermarkt im Rhein-Center mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch qualitative und räumliche Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Emmericher Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

⁸ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Karte 4: Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein



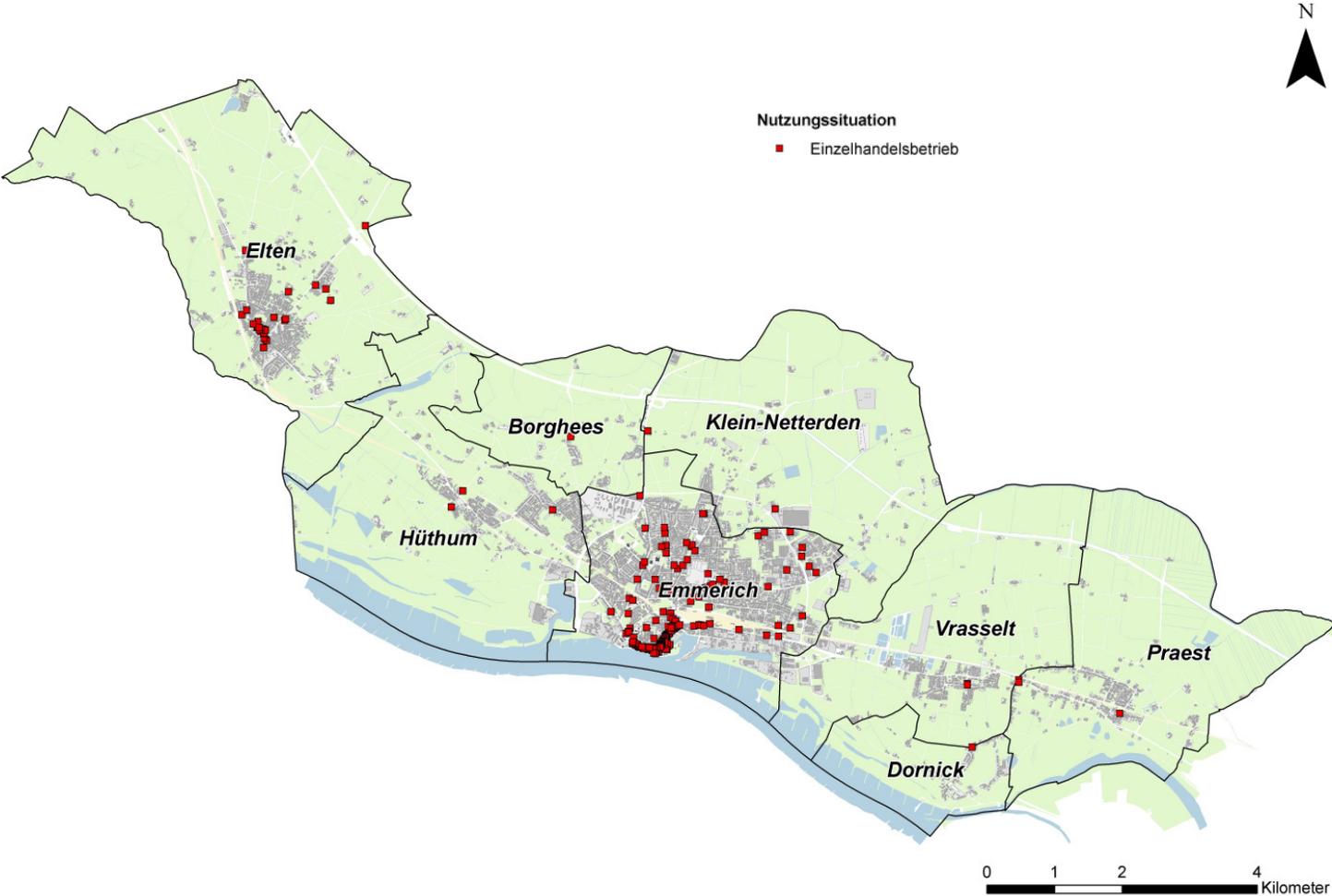
Quelle: eigene Darstellung

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Emmerich am Rhein

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Emmericher Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Ortsteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird.

Karte 5 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Emmericher Stadtgebiet.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Emmericher Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung

5.2.1 Ortsteilspezifische Betrachtung

Bezogen auf die Emmericher Kernstadt und die Emmericher Ortsteile stellt sich die Verteilung der Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen zum Zeitpunkt der Erhebung (September 2010) wie folgt dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen in m² nach Ortsteilen und Bedarfsstufen

Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche in m ²			
	Anzahl der Betriebe	Anteil an allen Betrieben	Gesamtverkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²	Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²
Emmerich	181	81,5 %	41.510	76,4 %	2,26	229
Borghees	1	0,5 %	50	0,1 %	0,13	50
Dornick	1	0,5 %	240	0,4 %	0,51	244
Elten	29	13,1 %	5.180	9,5 %	1,09	178
Hüthum	3	1,4 %	260	0,5 %	0,08	86
Klein-Netterden	2	0,9 %	6.670	12,3 %	8,23	3335
Praest	3	1,4 %	350	0,6 %	0,21	116
Vrasselt	2	0,9 %	80	0,1 %	0,05	39
Gesamt	222	100 %	54.330	100 %	1,74	245

Quelle: eigene Erhebung Emmerich am Rhein, September 2010, gerundete Werte

- Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt liegt mit rund 41.500 m² Verkaufsfläche in der Kernstadt Emmerich, hier werden rund drei Viertel des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes vorgehalten. Von den insgesamt 222 Einzelhandelsbetrieben befinden sich über 80 % innerhalb der Kernstadt Emmerich. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 2,26 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Durch den geplanten Verkaufsflächenausbau am Neumarkt wird die Bedeutung des Einzelhandelsschwerpunktes in der Kernstadt zukünftig weiter gestärkt.
- Deutlich weniger Betriebe (rund 13 %) befinden sich im Ortsteil Elten. Sie verfügen über rund 5.200 m² Verkaufsfläche (rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche entfällt der zweithöchste Verkaufsflächenanteil mit rund 12 % der Gesamtverkaufsfläche zwar auf den Ortsteil Klein-Netterden, dieser Anteil ist dabei jedoch fast ausschließlich auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb Obi zurückzuführen. Entsprechend der geringen Bevölkerungszahl des Ortsteil liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 8,23 m² Verkaufsfläche pro Einwohner besonders hoch.
- Die Ortsteile Borghees, Dornick, Hüthum, Praest und Vrasselt können zu-

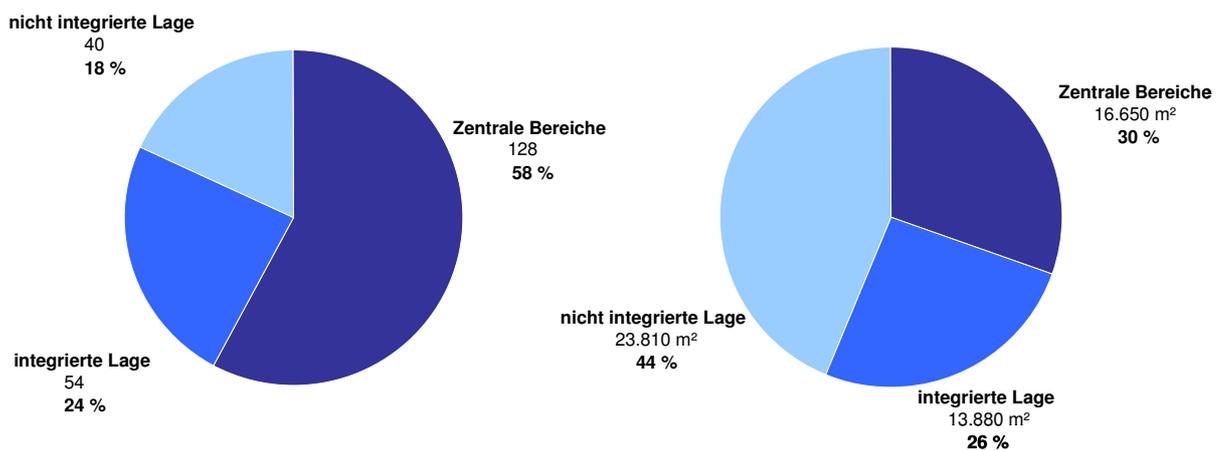
sammen nur rund 1.000 m² Verkaufsfläche aufweisen, vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Größter Anbieter ist Küchen Tekaat in Dornick mit rund 240 m² Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage. Insgesamt halten diese Ortsteile nur marginale Anteile an der Gesamtverkaufsfläche vor und sind damit hinsichtlich der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur von nur geringer Bedeutung.

5.2.2 Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, integrierte Lage und nicht integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 2.1) vorgenommen.

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage ergibt folgendes Bild:

Tabelle 8: Anzahl der Betriebe nach Lagen in % und Anteile der Verkaufsflächen in m²



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010, gerundete Werte

- Die Betriebe in nicht integrierter Lage machen mit einem Anteil von 18 % aller im Stadtgebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebe den geringsten Anteil aller Einzelhandelsbetriebe aus, vereinigen aber insgesamt 44 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich. Mit einer durchschnittlichen Größe von rund 600 m² Verkaufsfläche sind die Betriebe in nicht integrierten Lagen am größten dimensioniert. Insbesondere fällt hier der Einzelhandelsbetrieb Obi (rund 6.650 m² VKF) ins Gewicht.
- Im Stadtgebiet befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen insgesamt 54 Einzelhandelsbetriebe, die etwas über ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinigen.
- Über die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe und rund 30 % der Verkaufsfläche befinden sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem

Hauptgeschäftszentrum der Stadt. Dieser Wert ist positiv zu werten und stellt ein Indiz für die vorrangig zentren- bzw. innenstadtgerichtete Steuerungspraxis des Einzelhandels in Emmerich am Rhein in der Vergangenheit dar.

5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Emmerich am Rhein

Emmerich am Rhein verfügt über eine relativ kompakte Siedlungsstruktur im Stadtkern sowie dem rund sieben Kilometer in nordwestlicher Richtung gelegenen Ortsteil Elten, in denen jeweils räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkte ausgemacht werden können (siehe auch Karte 5). Die Einzelhandelsschwerpunkte übernehmen im Rahmen der Einzelhandelsstruktur unterschiedliche Versorgungsaufgaben und stehen gleichzeitig in einem funktionellen Zusammenhang.

Die übrigen Ortsteile weisen eher dünn besiedelte bandartige Siedlungsstrukturen ohne erkennbare Zentrumsbereiche bzw. räumlich konzentrierte Einzelhandelsstrukturen auf. Hier existieren nur wenige kleinräumige Versorgungsstandorte, die zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen.

Die im Folgenden dargestellte Analyse berücksichtigt städtebauliche wie funktionale Aspekte gleichermaßen und ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes, da diese nicht zuletzt auch die Grundlage zur Ableitung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet.

5.3.1 Innenstadt Emmerich

Eine Innenstadt ist durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägt. Neben dem Einzelhandel definieren Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit, Kultur und Erholung den Bereich. Sie stellt den Mittelpunkt des städtischen Lebens dar und ist wichtigster Kristallisations- und Identifikationspunkt der Gesellschaft.

Lage, Ausdehnung und Struktur der Innenstadt

Die Innenstadt von Emmerich am Rhein liegt unmittelbar am Rheinufer, das zugleich deren südliche Grenze bildet, in mittiger Lage innerhalb des Stadtgebietes. Von hier erstreckt sich der Siedlungskörper der Kernstadt in einem radialen Halbkreis in nördliche Richtung. Der Bereich der Innenstadt wird dabei von den Wallstraßen Kleiner Wall, Großer Wall und Ostwall umfasst. Während die darüber hinausgehenden, westlich und östlich gelegenen Bereiche überwiegend industriell-gewerblich (u.a. Rhein-Waal-Terminal Emmerich) geprägt sind, ist der umliegende nördliche Siedlungsbereich vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Neben der stark frequentierten Bundesstraße 8 wirkt die nördlich verlaufende Bahntrasse als städtebauliche Barriere und grenzt die nördlichen Siedlungsbereiche von der Innenstadt ab.

Sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist die Innenstadt gut zu erreichen. Emmerich am Rhein verfügt über

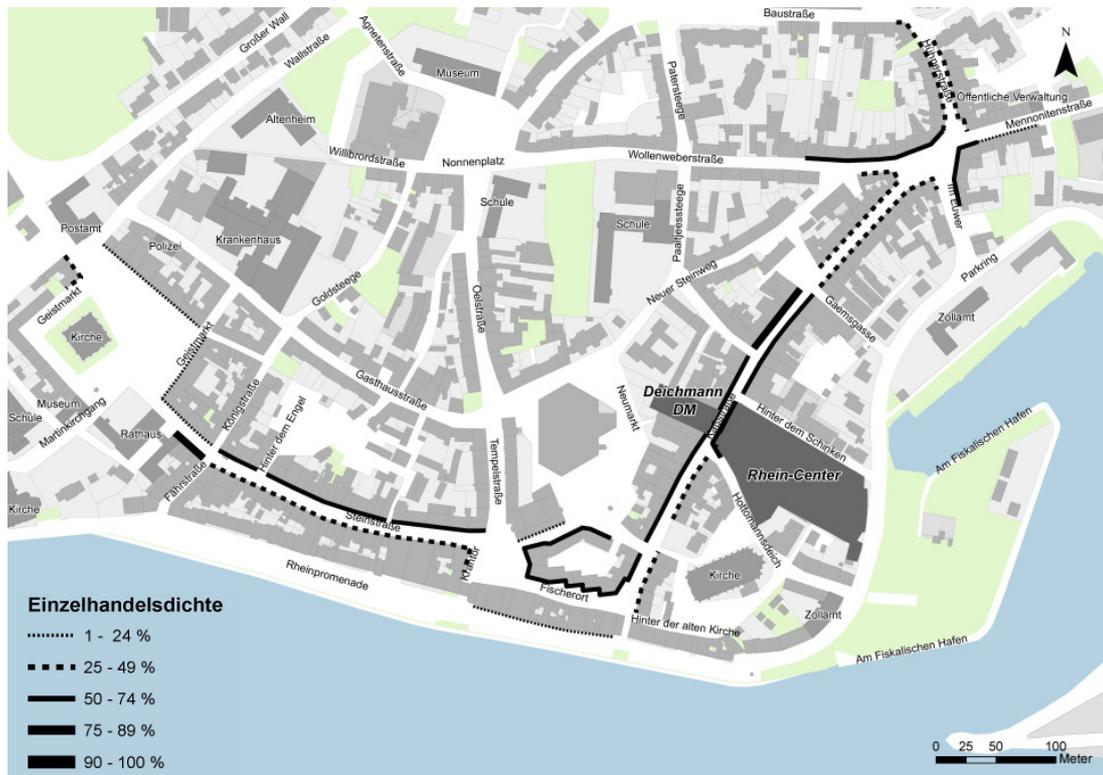
eine große Anzahl an Stellplätzen in direkter Nähe zu den Einkaufslagen (u.a. Geistmarkt, Rhein-Center) sowie die strategisch günstige Lage der Bushaltestellen an den Eingangsbereichen in den Hauptgeschäftsbereich (Geistmarkt, Kleiner Löwe) sorgen für eine gute Anbindung und Nahmobilität in der Innenstadt.

Innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum

Innerhalb einer Innenstadt lässt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erkennen, das Hauptgeschäftszentrum. Dieser Bereich umfasst demnach nur einen Teil der Innenstadt, die im Gegensatz zum Hauptgeschäftszentrum nicht überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet ist, sondern sich durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt auszeichnet. Ein wichtiges Merkmal für die Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Ergänzungs- bzw. Streulagen ist die einzelhandelsgeprägte Nutzungsstruktur. Mit Hilfe einer Analyse der Einzelhandelsdichte in den Geschäftsstraßen kann diese Struktur anschaulich sichtbar gemacht werden. Die Einzelhandelsdichte beschreibt dabei das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Karte 6 stellt die Einzelhandelsdichte sowie wichtige Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein dar. Erkennbar ist ein langgestreckter Geschäftsbereich mit einem bandartigen Einzelhandelsbesatz entlang der Steinstraße und der Kaßstraße. Bis auf die Aufweitungen im Bereich Alter Markt, Fischerort, Neumarkt sowie im Bereich Kleiner Löwe entfalten die Einzelhandelslagen eine geringe Tiefenwirkung. Die L-förmige Einzelhandelsstruktur ist insgesamt ca. einen Kilometer lang und besteht aus unterschiedlichen Lagen. Die Kaßstraße weist insbesondere im mittleren Abschnitt beidseitig hohe Einzelhandelsdichten auf, in der Steinstraße ist hingegen nur auf der nördlichen Seite eine durchgängige Einzelhandelsdichte von 50 % und mehr vorzufinden. Der Geistmarkt bildet mit seinem relativ geringen Einzelhandelsbesatz den westlichen Eingang in den Hauptgeschäftsbereich, im Osten fungiert der Bereich Kleiner Löwe mit seinem umliegenden Einzelhandelsbesatz als Eingangssituation in die Fußgängerzone der Kaßstraße. Als Gelenk zwischen den beiden Einzelhandelslagen fungiert der Bereich Neumarkt, Alter Markt und Fischerort. Wichtige Magnetbetriebe, die durch ihren Bekanntheitsgrad und ihre Verkaufsflächengröße als Frequenzerzeuger für die gesamte Innenstadt wirken, liegen gut integriert in der Hauptlage.

Karte 6: Einzelhandelsdichte und Magnetbetriebe im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Die Passantenfrequenz (vgl. Karte 7) ist weitgehend kongruent zu der Einzelhandelsdichte. Die höchsten Frequenzen liegen in der Mitte der Kaßstraße, sie verifizieren ihre Einordnung als Hauptlage. Die Steinstraße weist demgegenüber eine deutlich geringere Passantenfrequenz auf. Auch wird ersichtlich, dass die Passantenfrequenz zu den Randbereichen signifikant abbricht. Dies trifft insbesondere auf den Bereich jenseits Kleiner Löwe in Richtung Hühnerstraße und insbesondere in Richtung Mennonitenstraße zu und weist somit auf einen klar ablesbaren Endpunkt des Hauptgeschäftszentrums hin. Die relativ niedrige Passantenfrequenz im Gelenkbereich Neumarkt, Alter Markt und Fischerort ist auf die fehlende Nutzungsdichte sowie die unklaren städtebaulichen Strukturen bzw. Wegeführungen in diesem Bereich zurückzuführen.

Karte 7: Passantenfrequenzen im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Nutzungsstruktur und Profil einzelner Geschäftslagen

Die einzelnen Geschäftsstraßen eines Hauptgeschäftszentrums weisen unterschiedliche Merkmale und Kennzeichen auf. Sie lassen sich anhand des Einzelhandelsbesatzes sowie der städtebaulichen Struktur differenziert betrachten und analysieren.

Die Hauptlage – Kaßstraße

Die Kaßstraße ist als Fußgängerzone ausgebaut und präsentiert sich als klassische Innenstadtlage mit beidseitig dichtem Geschäftsbesatz. Anhand der hohen Einzelhandelsdichten mit Werten von bis zu 100 % kristallisiert sie sich deutlich als Hauptlage heraus. In nordöstlicher Richtung lässt die Einzelhandelsdichte zunehmend nach. Das Rhein-Center mit den Anbietern Rewe (rund 2.000 m² VKF), C&A Kids/Women Store (rund 500 m² VKF) sowie die gegenüberliegenden Anbieter dm Drogeriemarkt und Deichmann (jeweils rund 400 m² VKF) bilden darüber hinaus Einzelhandelspole.

Foto 1 und Foto 2: Kaßstraße



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Zwischen der nordöstlichen Eingangssituation Kleiner Löwe und dem südwestlichen Ende im Bereich Christoffelstraße / Kirchstraße präsentiert sich die Fußgängerzone in einer ansprechenden Gestaltung mit einheitlichen und hochwertigen Bodenbelägen und Stadtmobiliar. Die überwiegend dreigeschossige Randbebauung weist einen überwiegend guten Pflegezustand auf. Architektonisch verfügt sie allerdings über keinen besonders hohen Gestaltungsanspruch, positiv hervorzuheben sind hier das Rhein-Center sowie das Volksbank Gebäude. Die Angebotsqualität des Einzelhandelsbesatzes ist für eine Hauptlage als durchschnittlich zu bewerten, gestalterisch wirkt diese ebenso wie das gastronomische Angebot eher heterogen und zum Teil wenig harmonisch.

Foto 3 und 4: Rhein-Center (links) und Eingangssituation Kleiner Löwe (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Die Nebenlage – Steinstraße

Die Steinstraße, der westliche Teilbereich des Hauptgeschäftszentrums, zeigt deutlich geringere Einzelhandelsdichten als die Kaßstraße und weist auch nur einseitig durchgängig, zumeist kleinteiligen Einzelhandelsbesatz von über 50 % auf. Insbesondere durch die räumliche Konzentration von insgesamt 16 Leerständen in der Steinstraße entstehen immer wieder Brüche. Im Gegensatz zu den teilweise sanierungsbedürftigen Fassaden, die jedoch zugleich über ein teilweise hohes architektonisches Potenzial verfügen, kann zumindest der öffentliche Raum durch seine hohen gestalterischen Qualitäten, ähnlich wie in der Kaßstraße, überzeugen. Die Steinstraße ist zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit einseitig begleitenden Stellplätzen ausgebaut. Dem verbliebenen Einzelhandelsbesatz fehlt es an Ausstrahlungskraft, so dass die Steinstraße

insgesamt als Nebenlage einzuordnen ist. In der Reaktivierung der Leerstände und der Aufwertung der teilweise historischen Fassaden liegt ein wichtiges Potenzial für die Aufwertung und Attraktivierung der Emmericher Innenstadt.

Foto 5 und 6: Steinstraße



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Das Gelenk – Neumarkt, Alter Markt und Fischerort

Die beiden Geschäftsstraßen Kaßstraße und Steinstraße werden durch den Bereich Neumarkt, Alter Markt und Fischerort miteinander verbunden. Insgesamt stellt sich die derzeitige städtebauliche Situation sowohl hinsichtlich der Nutzungsfunktion als auch hinsichtlich einer strukturierten Wegeführung diffus dar. Eine eindeutige Nutzungsfunktion kann nicht abgelesen werden, vielmehr stellt sich diese als eine Mischung von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Vergnügungstätten (Casino, Wettanbieter) dar.

Foto 7 und 8: Kaßstraße in Blickrichtung Fischerort(links) und Fischerort (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Der Neumarkt, auf dem der Emmericher Wochenmarkt stattfindet, wird von dem langjährigen Leerstand der ehemaligen von Rewe genutzten Immobilie dominiert. Zu dem rückwärtig gelegenen Platzbereich besteht weder von der Kaßstraße noch von der Steinstraße eine direkte Sichtbeziehung. Die bestehenden Durchgänge der Kirchstraße zur Kaßstraße bzw. zum Alter Markt wirken wenig einladend und sind ohne städtebauliche Prägnanz. Die Entreefunktion ist somit wenig ausgebildet. Die Aufenthaltsqualität dieses zentralen Platzes wird durch eine fehlende belebte Platznutzung, unattraktive Rückseiten der zur Kaßstraße ausgerichteten Gebäude, einer fehlenden Einfassung des

Platzes sowie letztendlich durch die rückwärtige Lage stark eingeschränkt.

Foto 9 und 10: Neumarkt



Quelle: eigene Aufnahmen (links Januar 2011, rechts September 2010)

Neben der nur unzureichend gelösten Gelenkfunktion dieses Bereiches kommt hinzu, dass eine offene und einladende Wegebeziehung zur attraktiven Rheinpromenade fehlt bzw. nicht einsehbar ist. Eine verbesserte Verknüpfung der belebten Geschäftsstraßen mit der Rheinpromenade wäre wünschenswert, um einen Synergieeffekt zwischen der Rheinpromenade und den Geschäftslagen herzustellen.

Foto 11 und 12: Rheinpromenade



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Angebotsstruktur

Insgesamt werden im Hauptgeschäftsbereich zum Zeitpunkt der Erhebung ca. 13.900 m² Verkaufsfläche vorgehalten, was einem – erfreulich hohen – gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von über einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche der Stadt entspricht. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf 112 Einzelhandelsbetriebe, die rund die Hälfte des Gesamtbestandes von Emmerich am Rhein ausmachen. Größter Anbieter ist mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche der Verbrauchermarkt Rewe im Rhein-Center. Im Hauptgeschäftsbereich ist ein weitestgehend vollständiges Einzelhandelsangebot über alle Warengruppen vorhanden. Einen Überblick über die Angebotssituation geben Tabelle 9 und Karte 8.

Tabelle 9: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkauffläche
Nahrungs- und Genussmittel	17	2.520 m ²	21,0 %
Blumen (Indoor) / Zoo	3	380 m ²	29,3 %
Gesundheit und Körperpflege	7	940 m ²	46,4 %
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	4	830 m ²	70,7 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	31	4.670 m²	28,3 %
Bekleidung / Textilien	27	4.050 m ²	92,7 %
Schuhe / Lederwaren	6	1.020 m ²	96,4 %
GPK / Haushaltswaren	6	610 m ²	49,7 %
Spielwaren / Hobbyartikel	2	230 m ²	78,7 %
Sport und Freizeit	5	670 m ²	47,6 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	46	6.570 m²	78,8 %
Wohneinrichtung	8	540 m ²	33,3 %
Möbel	2	580 m ²	12,3 %
Elektro / Leuchten	2	120 m ²	10,2 %
Elektronik / Multimedia	10	670 m ²	65,3 %
Medizinische und orthopädische Art.	6	260 m ²	73,8 %
Uhren / Schmuck	3	210 m ²	96,2 %
Baummarktsortimente	3	260 m ²	1,9 %
Gartenmarktsortimente	1	40 m ²	0,6 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	35	2.670 m²	9,1 %
Gesamtsumme	112	13.920 m²	25,6 %

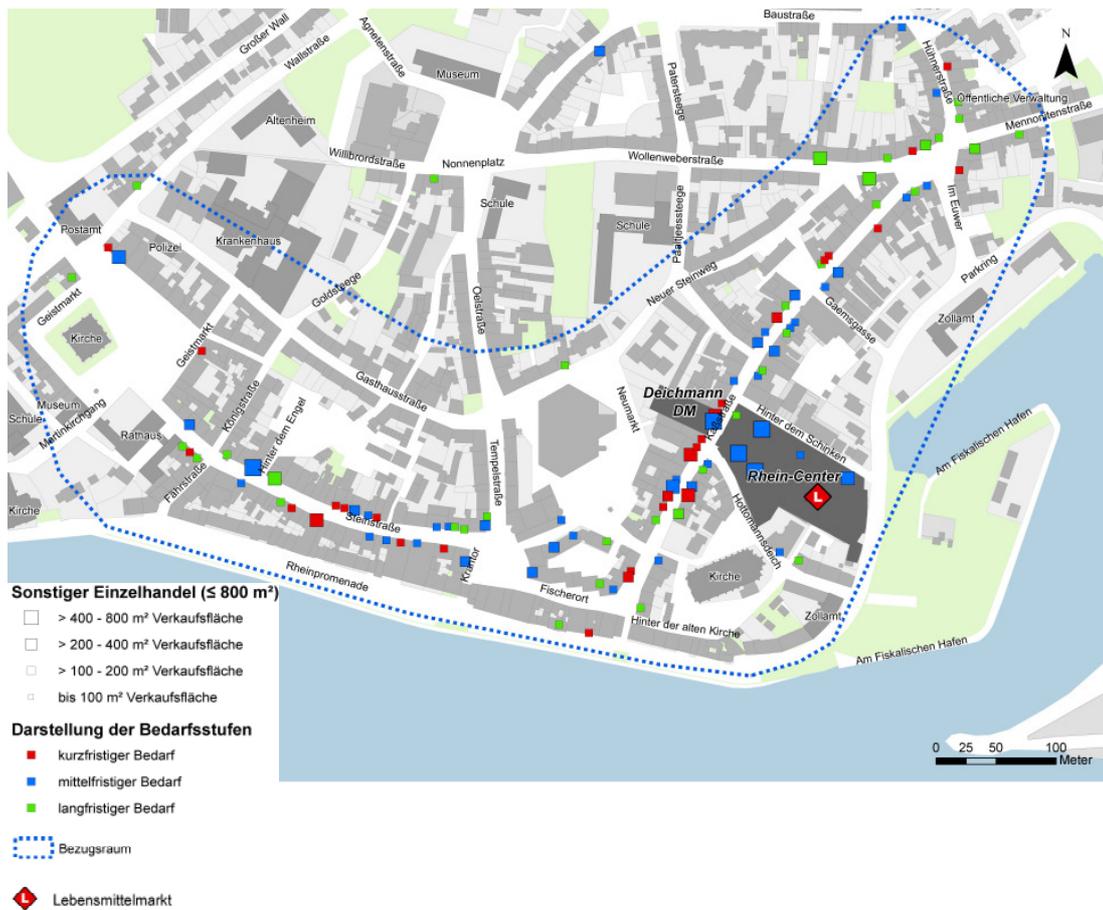
Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010

- Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien stellt innerhalb des Emmericher Hauptgeschäftszentrums den Verkaufsflächenschwerpunkt (rund 4.100 m² VKF) dar. Auch der gesamtstädtische Verkaufsflächenanteil des Emmericher Hauptgeschäftszentrums fällt in dieser Branche mit rund 93 % besonders hoch aus. Rund drei Viertel des gesamtstädtischen Angebotes im Bereich der überwiegend mittelfristigen Warengruppen wird im Hauptgeschäftsbereich vorgehalten.
- Ebenfalls ein relevantes Angebot ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Hauptanbieter ist der Verbrauchermarkt Rewe (rund 2.000 m² VKF) im Rhein-Center. Insgesamt befindet sich in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe über ein Viertel des gesamtstädtischen An-

gebotes im Hauptgeschäftszentrum. Damit ist das in der Innenstadt vorhandene Grundversorgungsangebot positiv zu bewerten.

- Das Warenangebot der langfristigen Bedarfsstufe ist im Emmericher Hauptgeschäftszentrum mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche vertreten. Den höchsten Einzelanteil mit 360 m² Verkaufsfläche im Bereich Möbel offeriert der Anbieter Fingerhut Küchen.

Karte 8: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Hauptgeschäftszentrum (in der vorläufigen Abgrenzung)



Quelle: eigene Darstellung

- Die Betriebsstruktur besteht mehrheitlich aus kleinen, inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften, die ergänzt werden durch einige größere Bausteine. Von den 112 Betrieben im Hauptgeschäftszentrum weisen nur 78 eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Nur sechs Betriebe verfügen über Verkaufsflächen von 400 m² und mehr, wobei unter diesen Betrieben mit dem Verbrauchermarkt Rewe ein großflächiger ist. Mit Ausnahme von Günnewig befinden sich alle größeren Betriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 400 m² im mittleren Teilbereich der Kaßstraße.

Leerstandssituation

Im Hauptgeschäftszentrum wurden 37 leerstehende Ladenlokale mit einer Gesamt-leerstandsfläche von ca. 6.700 m² erhoben, wovon etwa 3.000 m² auf den Leerstand am Neumarkt entfallen. Bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale (insgesamt 149 inkl. Leerständen) entspricht dies einer deutlich überhöhten Leerstandsquote von rund 25 %. Somit steht im Hauptgeschäftszentrum jedes vierte Ladenlokal leer. Insbesondere im Bereich der Steinstraße, aber auch im nördlichen Teil der Kaßstraße ist eine räumliche Konzentration der Ladenleerstände auszumachen. Dies ist ein deutliches Indiz für die zum Teil mangelhafte bauliche Situation bzw. eine schlechte Anbindung dieser Einzelhandelslage. Die weiteren Leerstände im Bereich der nördlichen Kaßstraße weisen darüber hinaus auf eine überreizte Längenausdehnung (rund 900 Meter) der Einkaufslagen eines Hauptgeschäftszentrums einer Stadt dieser Größenordnung hin.

Karte 9: Leerstände im Hauptgeschäftszentrum Emmerichs



Quelle: eigene Darstellung

5.3.2 Nahversorgungszentrum Elten

Das Geschäftszentrum des Orteils Elten liegt etwa sieben Kilometer Luftlinie nordwestlich der Innenstadt und umfasst den Einzelhandelsbesatz um den Eltener Markt sowie entlang der Ausfallstraßen Klosterstraße und Bergstraße bis zum Rewe Standort in der Emmericher Straße.

Die räumlich funktionale Struktur des Nahversorgungszentrums Elten

Der Einzelhandelsbesatz im Geschäftszentrum des Ortsteils Elten weist eine geringe, zum Teil lückenhafte Dichte auf. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch

Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die vor allem auf die Grundversorgung im Ortsteil ausgerichtet sind, dazu gehören u.a. Banken, Fahrschule und Ärzte sowie Cafés und Restaurants. Der leicht abgesetzte Lebensmittelmarkt (Rewe) im südlichen Bereich des Geschäftszentrums und der Lebensmitteldiscounter (Netto) im nördlichen Bereich des Geschäftszentrums bilden die strukturprägenden Pole.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Nahversorgungszentrum Elten eine aufgelockerte, zum Teil offene Bebauungsstruktur mit eher dörflichem Charakter vorherrscht. Aufgrund der geringen einzelhandelsrelevanten Nutzungsdichte und der Ausdehnung zwei funktionalen Gesichtspunkten.

Karte 10: Einzelhandelsdichte und Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Elten



Quelle: eigene Darstellung

Angebotsstruktur

Der Geschäftsbereich in Elten umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.900 m², was einem Anteil von rund 5 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt bzw. rund 56 % des Ortsteils entspricht. Größte Anbieter sind der Lebensmitteldiscounter Netto im nördlichen Zentrumsbereich sowie der Lebensmittelmarkt Rewe. Die Betriebsgröße liegt mit jeweils rund 650 m² Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m Verkaufsfläche). Darüber hinaus prägen, neben dem überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsangebot, die beiden Möbelfachgeschäfte Te Wildt und Te Wild Musterhaus Küchen die Angebotsstrukturen in Elten.

Tabelle 10: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	7	1.310 m ²	10,9 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	30 m ²	2,3 %
Gesundheit und Körperpflege	-	260 m ²	12,8 %
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	70 m ²	6,2 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10	1.670 m²	10,1 %
Bekleidung / Textilien	-	-	-
Schuhe / Lederwaren	-	20 m ²	2,0 %
GPK / Haushaltswaren	1	110 m ²	8,9 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	1	160 m ²	11,5 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	290 m²	3,5 %
Wohneinrichtung	1	90 m ²	5,8 %
Möbel	2	470 m ²	9,9 %
Elektro / Leuchten	1	40 m ²	3,7 %
Elektronik / Multimedia	-	20 m ²	1,9 %
Medizinische und orthopädische Art.	1	50 m ²	14,9 %
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baummarktsortimente	1	100 m ²	0,7 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	6	770 m²	2,6 %
Gesamtsumme	18	2.730 m²	5,0 %

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010

- Der Angebotsschwerpunkt liegt in den grundversorgungsrelevanten Sortimenten. Rund 1.290 m² Verkaufsfläche werden dabei von den beiden strukturprägenden Lebensmittelanbietern Rewe und Netto vorgehalten. Insgesamt nimmt die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel rund 48 % der im Nahversorgungszentrum vorhanden Verkaufsfläche ein. Daneben prägt ein kleiner Drogeriemarkt (Schlecker, 170 m² Verkaufsfläche) die Einzelhandelsstruktur in diesem Bereich.
- Darüber hinaus besteht ein ergänzendes Einzelhandelsangebot in einzelnen Sortimentsbereichen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Hier tritt besonders die Warengruppe Möbel mit zwei größeren Fachgeschäften hervor. Die weiteren Anbieter weisen zumeist Betriebsgrößen deutlich unterhalb 100 m² Verkaufsfläche auf. Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es lediglich zwei kleinere leerstehende Betriebe.

5.4 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Ergänzt werden diese Warengruppen bzw. Sortimente häufig durch eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote stellen wesentliche Bausteine eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes dar:

Tabelle 11: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung

Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheits- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Büroartikel Schnittblumen / Zoologische Artikel
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Ausstattung mit Verkaufsfläche pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln (vgl. dazu Tabelle 12).

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein aufgrund der ermittelten Verkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel ein Wert von 0,39 m² / Einwohner. Dieser liegt innerhalb des Bundesdurchschnitts von 0,35 m² – 0,40m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine gute quantitative Ausstattung der Stadt hin. Des Weiteren ist dieser Wert aber auch in einen strukturellen und räumlichen Zusammenhang zu stellen.

Tabelle 12: Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Ortsteilen

Ortsteil	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ² / Einwohner in m ²	Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in m ² / Einwohner in m ² / Einwohner
Emmerich (Stadtkern)	46	9.500	0,52
Borghees	1	<100	0,13
Dornick	-	-	0,00
Elten	11	2.250	0,47
Hüthum	1	<100	0,02
Klein-Netterden	2	150	0,17
Praest	2	150	0,09
Vrasselt	2	<100	0,03
Gesamt	63	12.000	0,39

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010

Bei einer ortsteilspezifischen Betrachtung wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche, entsprechend der Ortsteilgröße bzw. der vorhandenen Mantelbevölkerung, Unterschiede gibt. Diese sind jedoch im Einzelnen immer auch einer differenzierteren räumlichen und strukturellen Analyse auf Ebene der Ortsteile zu unterziehen sowie in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Denn je nach Lage und Größe können hier Einzelhandelsbetriebe (insbesondere auch Standortgemeinschaften) innerhalb eines Ortsteils durchaus auch eine Versorgungsfunktion für benachbarte Ortsteile, die auf der einen Seite in einem entsprechenden räumlichen Kontext liegen bzw. auf der anderen Seite selbst ein quantitatives Defizit aufweisen, übernehmen, so dass sich einige Werte relativieren lassen.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner in der Emmericher Kernstadt ist mit 0,52 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, das entspricht rund 9.500 m² Verkaufsfläche, sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,35 m² – 0,40 m² pro Einwohner) als auch auf den gesamtstädtischen Durchschnitt (0,39 m² pro Einwohner) als überdurchschnittlich einzustufen. Das hier bestehende Lebensmitteleinzelhandelsangebot geht somit in der Versorgungsbedeutung über die Kernstadt hinaus.
- Im Ortsteil Elten stellt sich die quantitative Grundversorgungssituation mit einem Ausstattungswert von 0,47 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, das entspricht rund 2.250 m² Verkaufsfläche, im Hinblick auf die gesamte Stadt Emmerich am Rhein überdurchschnittlich, bezogen auf den Ortsteil unter quantitativen Gesichtspunkten ausreichend dar.
- Die übrigen Ortsteile weisen eine im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich quantitative Verkaufsflächenausstattung auf. Sie verfügen über kei-

nen eigenen größeren Anbieter. Mit einer Lebensmittelverkaufsfläche von bis zu 0,17 m² pro Einwohner ist ein deutlich eingeschränktes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, welches insbesondere durch kleinere Fachgeschäfte des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei) gebildet wird. In Borghees existiert zumindest ein Anbieter in Form eines kleinen Lebensmittelladens (50 m² Verkaufsfläche). Somit kann eine Unterversorgung der in den Ortsteilen Borghees, Dornick, Hüthum, Klein-Netterden, Praest und Vrsasselt ansässigen Bevölkerung festgehalten werden.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist in den Ortsteilen Borghees, Dornick, Hüthum, Klein-Netterden, Praest und Vrsasselt signifikant unterschritten. Elten liegt mit rund 4.800 Einwohnern knapp unterhalb der notwendigen Mantelbevölkerung, weist aber dennoch zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter auf, deren Verkaufsflächengröße jedoch unterhalb der heute üblichen Marktzutrittsgrößen liegt .

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde eine strukturelle sowie räumliche Bewertung der Einzelhandelsstandorte vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bewertung struktureller Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die bis auf die Betriebsform SB-Warenhaus alle in Emmerich am Rhein vertreten sind:

Begriff/ Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
SB-Warenhaus ab 5.000 m ² VKF	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).
Supermarkt 400-1.499 m ² VKF	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Übliche Größenordnung: 1.200- 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt 1.500-4.999 m ² VKF	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Selbstbedienungs-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200

–400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel).

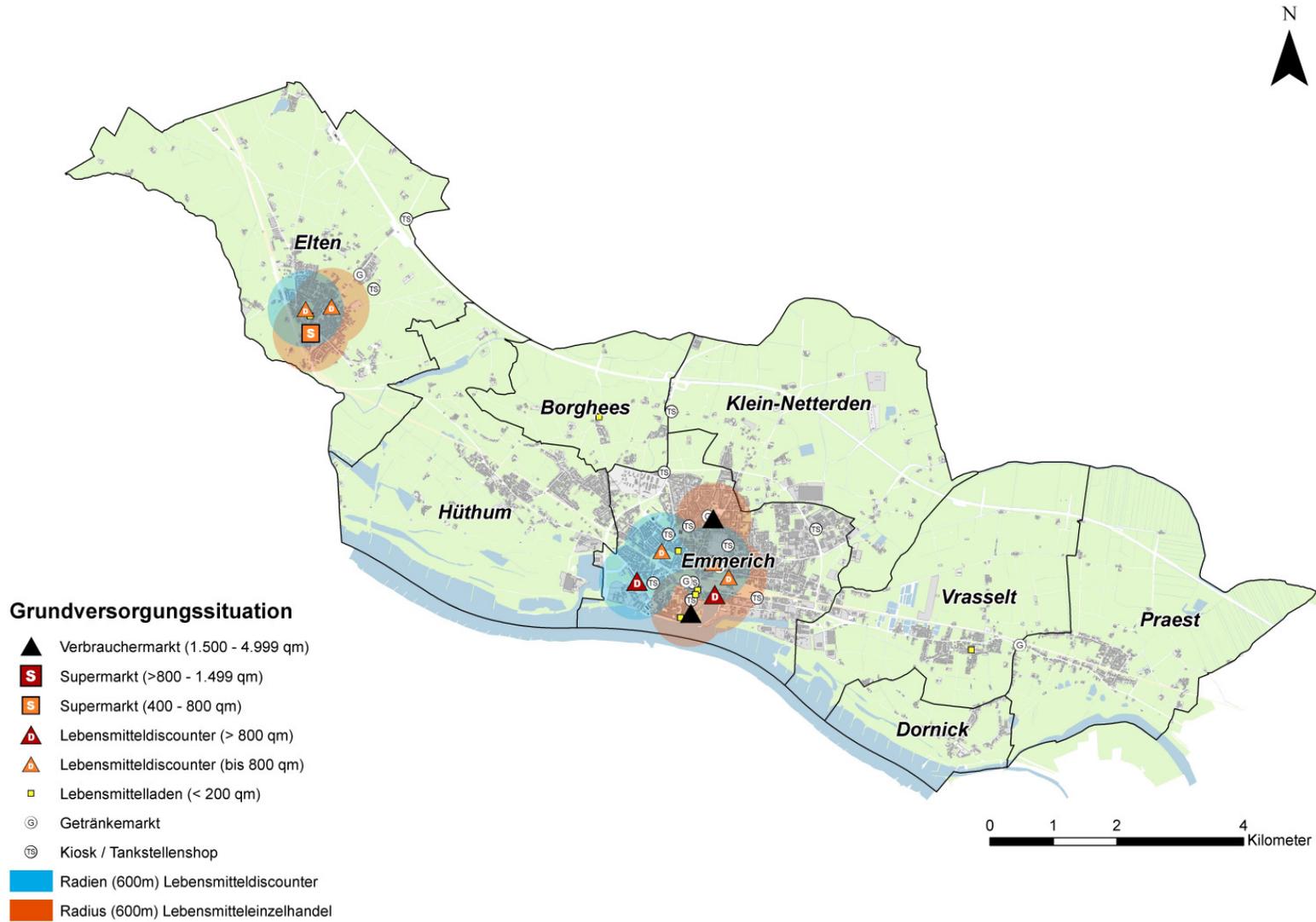
Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in Emmerich am Rhein differenziert dar:

- Unter den strukturprägenden Betriebstypen befinden sich in Emmerich am Rhein zwei Verbrauchermärkte, ein Supermarkt sowie sieben Lebensmitteldiscounter. Somit verfügt Emmerich am Rhein über fast alle Betriebstypen, jedoch einen discountlastigen Betriebstypenmix, ergänzt werden sie durch Lebensmittelgeschäftliche und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Mit einer Verkaufsflächengröße zwischen 600 m² und 800 m² Verkaufsfläche liegen alle ansässigen Lebensmitteldiscounter unterhalb den heutigen üblichen Marktzutrittsgrößen von i.d.R. 800 m² bis 1.000 m² Verkaufsfläche.
- Im Ortsteil Emmerich befinden sich zwei Verbrauchermärkte (Rewe mit rund 2.000 m² sowie Kaufland mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche) und fünf Lebensmitteldiscounter (2x Netto, Aldi, Lidl, Penny). Der Verbrauchermarkt Rewe befindet sich innerhalb des Hauptgeschäftszentrums.
- Im Ortsteil Elten befinden sich mit einem Supermarkt (Rewe mit rund 650 m² Verkaufsfläche) und zwei Lebensmitteldiscountern (Netto mit rund 650 m² Verkaufsfläche und Penny mit rund 700 m² Verkaufsfläche) insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelanbieter.

Zur räumlichen Bewertung der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Meter als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten allgemein anerkannt.

Karte 11 zeigt die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Emmericher Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m sowie die die Nahversorgung ergänzenden kleinteiligen Lebensmittelanbieter.

Karte 11: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



- In den zentralen Siedlungsbereichen der Kernstadt Emmerich sowie in dem Ortsteil Elten lassen sich mehrfache Überlappungen der Radien fußläufiger Erreichbarkeit feststellen, die nicht zuletzt auch auf einen hohen quantitativen Ausstattungsgrad schließen lassen.
- Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung innerhalb des Stadtkerns von Emmerich vornehmlich in nördlichen Siedlungsrandbereichen sowie im östlichen Kernstadtgebiet.
- Auch in den Wohnsiedlungsbereichen der umliegenden Ortsteile mit geringer Siedlungsdichte, wie beispielsweise in den ländlich geprägten Ortsteilen Borghees, Hüthum, Klein-Netterden, Dornick, Vrasselt und Praest ist eine Unterversorgung festzustellen. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in diesen Bereichen durch zusätzliche strukturprägende Lebensmittelanbieter gilt es zu beachten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Diese Schwelle liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen (i. d. R. ab etwa 800 m² Verkaufsfläche) mit rd. 5.000 Einwohnern – bei isolierter Betrachtung – deutlich über dem jeweiligen Potenzial dieser Ortsteile.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann zusätzlich notwendig, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beispielsweise im östlichen Kernstadtrandbereich beitragen. Im Hinblick auf eine zentrenstärkende Stadtentwicklung sind dabei nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

5.5 Fazit der Angebotsanalyse

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Emmericher Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

Gesamtstädtische Ebene

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt Emmerich am Rhein mit rund 54.300 m² Verkaufsfläche über eine für ein Mittelzentrum leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 1,7 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.
- Mit rund 29.500 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 55 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe den quantitativ höchsten Stellenwert im Emmericher Stadtgebiet ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die durch großflächige Angebotsformen geprägten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (rund

13.600 m² und 6.800 m² Verkaufsfläche) sowie Möbel (rund 4.700 m² Verkaufsfläche) besonders hervor. Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von 85 % an der Verkaufsfläche innerhalb der langfristigen Bedarfsstufe.

- Insgesamt 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervor. Sie ist mit rund 12.000 m² und einem prozentualen Anteil von rund 22 % in der Emmericher Einzelhandelslandschaft vertreten. Die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,39 m² Verkaufsfläche pro Einwohner innerhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes von 0,35 - 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.
- Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt ein Anteil von 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Typisch - wie auch in anderen Kommunen - ragt die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 4.400 m² Verkaufsfläche bzw. einen Anteil von 8 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor.
- Die rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in der Stadt Emmerich am Rhein bei durchschnittlich 245 m² und damit nur geringfügig über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 230 m² Verkaufsfläche pro Betrieb. Das Verhältnis von kleinteiligem Einzelhandel, der eher in den zentralen Lagen zu finden ist, zu großflächigen, ergänzenden Betriebsformen ist in Emmerich am Rhein demnach als normal anzusehen.
- Die leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche beträgt im gesamten Emmericher Stadtgebiet rund 13.000 m². Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 19 % an der Gesamtverkaufsfläche. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten. Somit liegt in Emmerich am Rhein ein strukturelles Problem vor. Die Emmericher Innenstadt weist 37 der insgesamt 53 Ladenleerstände auf, die eine Fläche von rund 6.700 m² umfassen. Gerade im Zentrum der Stadt Emmerich am Rhein liegt damit ein deutliches Leerstandsproblem vor.
- Auf den großflächigen Einzelhandel entfallen 14 Betriebe im Emmericher Stadtgebiet. Sie nehmen eine Verkaufsfläche von rund 29.000 m² Verkaufsfläche ein, das entspricht einem Anteil von 53 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen neben Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Möbel vor allem im Bereich der Gartenmarktsortimente.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Mit rund 76 % der Verkaufsfläche der Stadt Emmerich am Rhein (rund 41.500 m² von insgesamt rund 54.300 m² Verkaufsfläche) befinden sich drei Viertel des gesamtstädtischen Angebotes in der Emmericher Kernstadt. Mit Ausnahme des Ortsteils Elten (rund 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsflä-

che) besitzen die sieben übrigen Ortsteile rein quantitativ betrachtet eine deutlich nachgeordnete Einzelhandelsfunktion. Klein-Netterden weist zwar einen Verkaufsflächenanteil von rund 12 % auf, dies ist jedoch fast ausschließlich auf den ansässigen Obi Bau- und Gartenmarkt an der Ortsteilgrenze zur Kernstadt zurückzuführen.

- Räumliche Einzelhandelskonzentrationen sind neben der Kernstadt Emmerich auch im Ortsteil Elten vorzufinden. Die übrigen Ortsteile verfügen aus quantitativer Sicht über deutlich untergeordnete Verkaufsflächenanteile. Das Verkaufsflächenangebot – soweit vorhanden – ist hier vor allem auf die Nahversorgung ausgerichtet.
- Einen erfreulich hohen Wert stellt der Verkaufsflächenanteil innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dar. Über die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe und rund 30 % der Verkaufsfläche befinden sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt.

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Emmerich am Rhein in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune dient, mit rund 12.000 m² Verkaufsfläche bzw. 0,39 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über eine durchschnittliche quantitative Ausstattung.
- Bei der ortsteilspezifischen Betrachtung wird deutlich, dass bei der Verkaufsfächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln Unterschiede vorherrschen. Während das Angebot in der Kernstadt (0,52 m² Verkaufsfläche / Einwohner) und dem Ortsteil Elten (0,47 m² Verkaufsfläche / Einwohner) zufriedenstellend ist, sind die übrigen Ortsteile bezogen auf den Pro-Kopf-Ausstattungs Wert unterversorgt. Die deutlich zu geringe Mantelbevölkerung in diesen Ortsteilen steht jedoch unter absatzwirtschaftlichen bzw. betriebswirtschaftlichen Überlegungen der Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelmärkte (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) entgegen.
- Die Nahversorgung im Stadtgebiet Emmerich am Rhein stellt sich aus quantitativer, struktureller und räumlicher Sicht überwiegend gut dar. Dennoch ist zu betonen, dass der vielerorts zu beobachtende Druck der Lebensmitteldiscounter auf den Markt auch in Emmerich am Rhein ablesbar ist und damit nicht zuletzt auch die Wettbewerbssituation für Lebensmittelvollsortimenter sowie bestehende, städtebaulich sinnvolle Standorte zunehmend angespannt wird. Vor dem Hintergrund der aus gesamtstädtischer Sicht guten quantitativen Ausstattung muss es daher bei künftigen An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben vor allem um qualitative Verbesserungen, im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes, an städtebaulich sinnvollen Standorten gehen.

6 Nachfragesituation des Emmericher Einzelhandels

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Emmerich, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Emmericher Einzelhandels ermöglichen.

6.1 Nachfragepotenzial der Stadt Emmerich am Rhein

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Retail Experts GmbH Co. KG (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Emmerich stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Emmerich am Rhein 2010 in Mio. Euro nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	61,1
Blumen (Indoor) / Zoo	3,2
Gesundheit und Körperpflege	9,5
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	5,6
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	79,3
Bekleidung / Textilien	12,7
Schuhe / Lederwaren	3,2
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	1,9
Spielwaren / Hobbyartikel	3,1
Sport und Freizeit	2,3
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,2
Wohneinrichtung	3,3
Möbel	7,9
Elektro / Leuchten	3,9
Unterhaltungselektronik / Multimedia	9,9
Medizinische und orthopädische Artikel	2,0
Uhren / Schmuck	1,4
Baumarktsortimente	13,7
Gartenmarktsortimente	2,4
Überwiegend langfristiger Bedarf	44,5
Summe	147,0

Quelle: BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2010

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial von rund 147 Mio. Euro liegt - unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen - das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Emmerich am Rhein zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der Stadt Emmerich am Rhein eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,56, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Emmericher Bevölkerung unter den Durchschnittswerten der bundesweit ermittelten Kaufkraftdaten liegt. Im regionalen Vergleich weisen die Kommunen in der Nähe von Emmerich ein ähnliches Kaufkraftniveau ihrer Bevölkerung auf (siehe auch Tabelle 5).

6.2 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgewebe resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

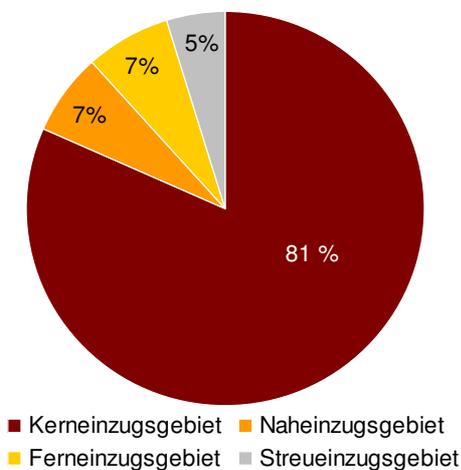
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Emmericher Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Emmerichs als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet Emmerichs wie folgt abgrenzen:

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Einzelhandels in Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 6: Kundenanteile des Einzelhandels der Stadt Emmerich am Rhein nach Einzugsgebieten



Quelle: eigene Darstellung, auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung, Januar 2011
n=6.206

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Emmerich am Rhein mit einem Kundenpotenzial von rund 32.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Der überwiegende Anteil der Kunden (rund 81 %) des Emmericher Einzelhandels stammt aus diesem Bereich.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Städte und Gemeinden zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsraum liegen und noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort aufweisen. Für Emmerich am Rhein zählen dazu die Kommunen Rees sowie auf niederländischer Seite Montferland. Aus dem näheren Einzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von rund 58.000 Einwohnern stammen rund 7 % aller befragten Kunden.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Emmericher Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Emmerich am Rhein ausgerichtet sind.

Rund 7 % der befragten Kunden stammen aus den umliegenden Kommunen Kalkar, Isselburg, Kleve und Weeze sowie den niederländischen Kommunen Millingen am Rhein, Rijnwaarden, Zevenaar und Doetinchen, so dass das Ferneinzugsgebiet von Emmerich am Rhein rund 181.000 Einwohner umfasst.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Emmerich am Rhein abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Emmerich am Rhein verringert. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle.

Streuumsätze

Als sogenannte Streuumsätze des Emmericher Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe“ von Personen (u.a. Touristen) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenanteil fällt mit ca. 5 % für ein Mittelzentrum relativ hoch aus, was zum einen mit der Grenzlage und zum anderen mit der Lage am Rhein als attraktives Ausflugsziel zusammenhängen kann. Somit ist ein gewisses Potenzial für Kaufkraftzuflüsse durch Tagesgäste und Touristen durchaus vorhanden.

Insgesamt ergibt sich somit für den Einzelhandel in Emmerich am Rhein ein Kundenpotenzial von rund 270.000 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, das durch den Emmericher Einzelhandel abgeschöpft werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung von Emmerich am Rhein verringern.

6.3 Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein

Als wesentliche Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Emmericher Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität (Verhältnis zwischen örtlichem einzelhandelsrelevantem Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial) herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe und die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Emmerich am Rhein.

Die Zentralität wird durch das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial errechnet. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Saldo am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen und einen entsprechend leistungsstarken Einzelhandel hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes von 1 auf Kaufkraftabflüsse und entsprechende Strukturschwächen hinweisen können.

Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich daraus für die einzelnen Warengruppen folgende sortimentspezifische Umsätze für das Jahr 2010:

Tabelle 14: Geschätzte branchenspezifische Umsätze des Emmericher Einzelhandels

Hauptbranche/Sortiment	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	50,9	61,1	0,83
Blumen (Indoor) / Zoo	2,0	3,2	0,63
Gesundheit und Körperpflege	8,5	9,5	0,90
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,7	5,6	0,85
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	66	79	0,83
Bekleidung / Textilien	13,5	12,7	1,06
Schuhe / Lederwaren	3,9	3,2	1,23
GPK / Haushaltswaren	3,0	1,9	1,52
Spielwaren / Hobbyartikel	0,8	3,1	0,27
Sport und Freizeit	4,4	2,3	1,87
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	26	23	1,10
Wohneinrichtung	2,4	3,3	0,74
Möbel	5,5	7,9	0,70
Elektro / Leuchten	3,1	3,9	0,79
Elektronik / Multimedia	7,1	9,9	0,71
Medizinische und orthopädische Artikel	2,3	2,0	1,11
Uhren / Schmuck	1,9	1,4	1,34
Baumarktsortimente	13,4	13,7	0,98
Gartenmarktsortimente	5,6	2,4	2,33
Überwiegend langfristiger Bedarf	41	45	0,93
Sonstiges	0,0	1,1	0,02
Summe/ Ø	133	147	0,90

Quelle: eigene Erhebungen sowie Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Emmerich am Rhein, September 2010; gerundete Werte

Insgesamt setzt der Einzelhandel in Emmerich am Rhein im Jahr 2010 über alle Warengruppen auf rund 54.300 m² Verkaufsfläche 133 Mio. Euro um. Dies entspricht einer gesamtstädtischen Zentralität von 0,9.

- Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein, die mit rund 50,9 Mio. Euro weit über einem Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Emmerich am Rhein liegt. Den zweithöchsten Umsatzanteil (rund 10 %) erreicht mit rund 13,5 Mio. Euro in Emmerich am Rhein die Innenstadtleitbranche Branche Bekleidung / Textilien, gefolgt von Baumarktsortimenten, die mit rund 13,4 Mio. Euro nahezu gleiche Umsatzanteile (rund 10 %) aufweisen

können.

- Im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein wird mit rund 54 Mio. Euro der Großteil der Umsätze des Emmericher Einzelhandels generiert. Der Umsatz des Nahversorgungszentrums Elten beträgt errechnete 7 Mio. Euro. Der Umsatzanteil aller Einzelhandelsbetriebe in integrierter Lage beträgt mit rund 32 Mio. Euro knapp ein Viertel des Gesamtumsatzes, der Umsatzanteil aller Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage liegt mit rund 40 Mio. Euro bei rund 30 %.
- Die Zentralität der Stadt Emmerich ist mit insgesamt 0,9 für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten. Per Saldo betragen die Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft rund 14 Mio. Euro. In den einzelnen Bedarfsstufen kann – bei deutlichen branchenspezifischen Unterschieden – lediglich die mittelfristige Bedarfsstufe Kaufkraftzuflüsse aufweisen.
- Relevante Kaufkraftzuflüsse aus der Region werden in den Warengruppen Gartenmarktsortimente, Sport und Freizeit, GPK / Haushaltswaren, Uhren / Schmuck sowie Schuhe / Lederwaren generiert. Relevante Abflüsse lokaler einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bestehen hingegen in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Blumen (Indoor) / Zoo, Möbel, Elektronik / Multimedia, Wohneinrichtung sowie Elektro / Leuchten.

6.4 Fazit der Nachfrageanalyse

Zusammenfassend lassen sich bezüglich der nachfrageseitigen Analyse der Stadt Emmerich am Rhein folgende Aspekte festhalten:

- In Emmerich am Rhein leben im Jahr 2010 rund 31.200 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 147 Mio. Euro.
- Von diesem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial können rund 133 Mio. Euro im Stadtgebiet gebunden werden. Die weitaus größten Umsatzanteile entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 38 %) gefolgt von den Warengruppen Bekleidung / Textilien (rund 10 %) und Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 10 %).
- Der Zentralitätswert von 0,83 im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung lässt auf Defizite in den Versorgungsstrukturen schließen. In den zum Teil zentrenprägenden Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie u.a. Bekleidung / Textilien, sind der Versorgungsaufgabe der Stadt angemessene Werte zu verzeichnen, die gemäß der mittelzentralen Funktion von Emmerich am Rhein jedoch noch ausbaufähig sind. Die einzelhandelsrelevante Zentralität der Stadt Emmerich am Rhein von 0,9 ist für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten und zeigt, dass per Saldo knapp 10 % der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in umliegende Kommunen abfließt.

7 Prognose der Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Emmerich am Rhein als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine Relevanz.

7.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung des bis zum Zeitraum 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven in Emmerich am Rhein. In die Bewertung fließen folgende Faktoren ein:

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse für die Stadt angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁹ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenztabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein bis 2020

Gemäß der amtlichen Statistik der Landesdatenbank NRW ist mit einem kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerung in Emmerich am Rhein von ca. 4,3 % zum Basiswert bis zum Jahr 2015 und von ca. 7,6 % bis zum Jahr 2020 auszugehen. Somit wird die

⁹ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Bevölkerung bis zum Prognosehorizont 2020 voraussichtlich auf bis zu 33.500 Einwohner anwachsen.

Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2020: Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben (vgl. Tabelle 15). Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumspulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2 % und 4 % bis 2020 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen eher stagnieren bzw. sinken (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Branchen	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	↗
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung / Textilien	↘
Schuhe / Lederwaren	→
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtungsartikel / Möbel	↘
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	→
Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation / Musik /Foto	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortiment	→
Gesamt	→

Erläuterung
Ausgabenanteile sind bezogen auf den Prognosehorizont 2020 einzustufen als tendenziell

↗ steigend
→ stagnierend
↘ sinkend

Quelle: in Anlehnung an: EHI Einzelhandel Aktuell 2005-2008, KPMG-Studie 2005

7.2 Zielzentralitäten für das Jahr 2020

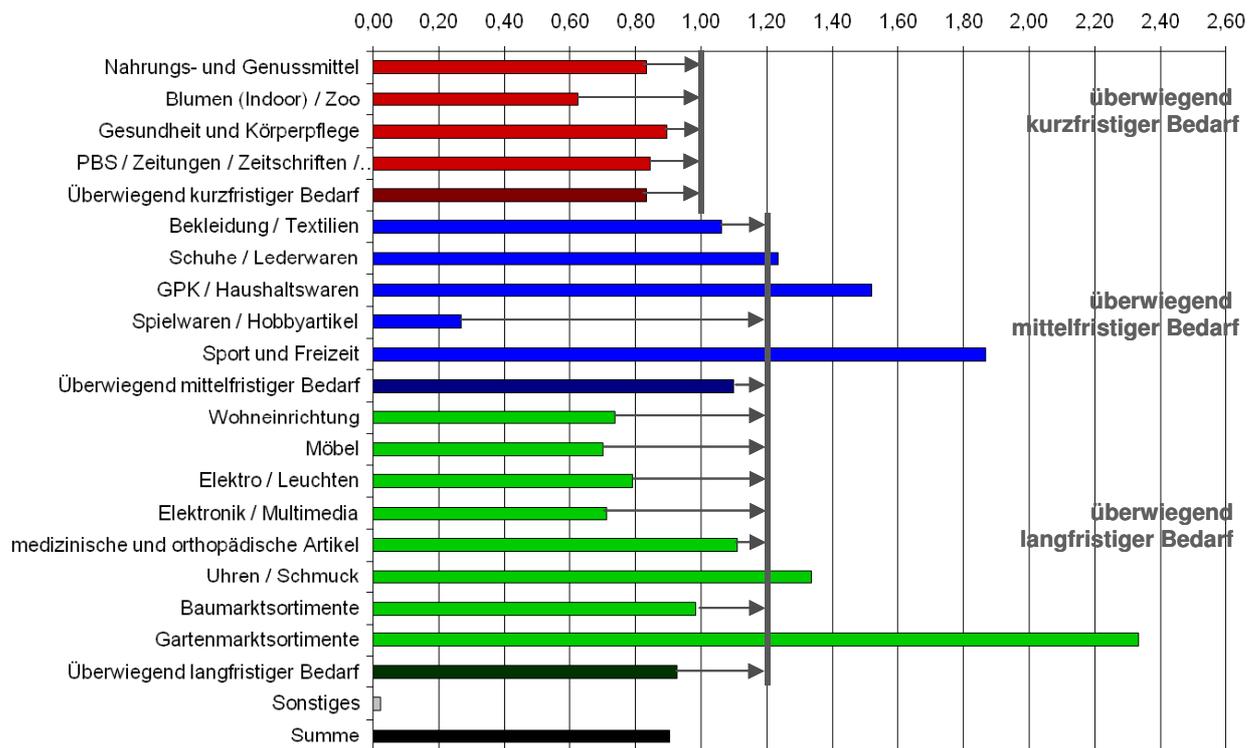
In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung eine Zielzentralität von 1,0 (ausgewogenes Verhältnis von erzieltm Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Im Hinblick auf die bestehenden Zentralitäten zeigt sich, dass im Bereich des kurzfristigen Bedarfs diesbezüglich aus quantitativer Sicht und rein rechnerisch über alle Warengruppen Steigerungen der Zentralitäten möglich sind, die im Einzelfall aber vor allem im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein sowie die räumliche und strukturelle Ausprägung der Versorgungsstruktur in Emmerich am Rhein zu beurteilen sind.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird entsprechend der mittelzentralen Funktion von Emmerich am Rhein eine Zielzentralität von 1,2 angenommen. Dadurch zeichnet sich insbesondere in der Warengruppe Spielwaren und Sportartikel aber auch in der Warengruppe Bekleidung / Textilien Entwicklungsspielraum ab. Auch für die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe wird eine Zielzentralität von 1,2 zugrunde gelegt, die eine Erhöhung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Emmerich am Rhein den Warengruppen dieser Bedarfsstufe, mit Ausnahme von Gartenmarktsortimente sowie Uhren/ Schmuck, implizieren würde.

Insgesamt ist aufgrund der Diskrepanz zwischen Ausgangs- und Zielzentralitäten ein zusätzlicher Entwicklungsbedarf in den meisten Branchen ablesbar. Rechnerische Entwicklungsspielräume ergeben sich insbesondere für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie Baumarktsortimente, ferner in den Warengruppen Bekleidung / Textilien, Spielwaren / Hobbyartikel, Wohneinrichtung, Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia. In den übrigen Warengruppen sind aus rechnerischer Sicht keine Verkaufsflächen- bzw. eher Arrondierungsspielräume vorhanden.

Im Falle einer Realisierung einer derzeitig vorliegenden Flächenkonzeption für den Neumarkt wird sich in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Elektro/ Leuchten, Elektronik/ Multimedia und ggf. im Bereich der Warengruppe Bekleidung / Textilien die gesamtstädtische Zentralität erhöhen. Auch mit der Realisierung eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes am Neumarkt, ergäben sich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach wie vor noch signifikante Verkaufsflächenspielräume.

Abbildung 7: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Emmericher Einzelhandels



Quelle: eigene Berechnung

Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum, dem Ziel der Sicherung der bestehenden Versorgungsstruktur und nicht zuletzt auch der regionalen Konkurrenzsituation sind die quantitativen Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Emmerich am Rhein jedoch auch begrenzt. Das bedeutet aber nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in der Innenstadt oder dem Nahversorgungszentrum Elten oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte ankommt:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in Abbildung 7 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten, lediglich einen „Orientierungscharakter“ besitzen. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Vor allem sind einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass auch eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb der Zentren führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die **Ziele** des Emmericher Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 9) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das Ziel neben dem quantitativen Ausbau (unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen und Rahmenbedingungen) auch die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte. Zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

8 Entwicklungsperspektiven und –strategien

Welche Entwicklung die Stadt Emmerich am Rhein in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

8.1 Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“

Die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen ist in diesem Szenario gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Statt einer Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklungen auf die Innenstadt von Emmerich am Rhein wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i.d.R. außerhalb der Zentrenstruktur liegend realisiert werden.

Karte 12: Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“



Quelle: eigene Darstellung

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Innenstadt von Emmerich am Rhein durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Es käme zu Betriebsverlagerungen und -aufgaben, gleichzeitig ist eine Standortattraktivität der Innenstadt sowie des Nahversorgungszentrums Elten für Investoren nicht länger gegeben, neue Ansiedlungen und damit ein Attraktivitätsgewinn werden so verhindert. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich in diesem Szenario von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von Außen reagieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Kommune ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

Bewertung

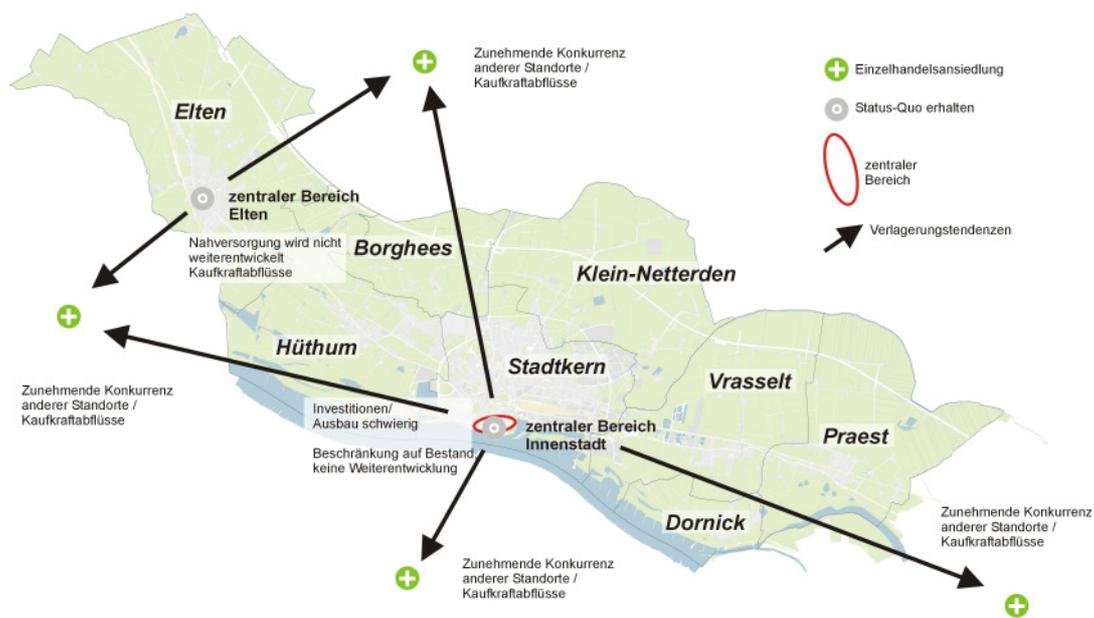
Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsziele bzw. -hoheit aufgäben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Stadt Emmerich am Rhein kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren

wäre. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in NRW ist eine diesem Szenario entsprechende Entwicklungspolitik derzeit nicht realistisch.

8.2 Szenario II: „Bewahrung“

Die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen dieses Szenarios ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die – trotz der z.T. vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale – den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen (insbesondere außerhalb der Zentren) werden nicht ermöglicht und nicht integrierte Lagen auf den Status quo festgeschrieben. Auch räumlich oder funktional sinnvolle bzw. notwendige Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen (z.B. Entwicklung am Neumarkt oder auch Betriebserweiterungen zur Standortsicherung) werden nicht umgesetzt.

Karte 13: Szenario II: „Bewahrung“



Quelle: eigene Darstellung

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche. Der Ortskern, insbesondere die Innenstadt, würde geschwächt und die Entwicklung von (zusätzlichen) Standorten zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen könnten dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu einer Erhöhung der Kaufkraftverluste führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde einen starken Eingriff ins Marktgeschehen

darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein verhindern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

Bewertung

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

8.3 Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Emmerich am Rhein sind somit prinzipiell im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

Karte 14: Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“



Quelle: eigene Darstellung

Die Folgen der umstrittenen Einzelhandelssteuerung im Rahmen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität in der Innenstadt, da potenzielle Investitionen und ein übermäßiger Ausbau in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderen Einzelhandelsstandorten in der Stadt möglich sind und insbesondere in Gewerbegebieten forciert werden würden. Der Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein würde mittel- bis langfristig wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche.

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem kaum transparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentren gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsistenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben wäre. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Protegés“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten und Widersprüche zur Landesgesetzgebung. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

Bewertung

Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

Fazit Szenarien

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist unwahrscheinlich und auch nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für eine letztendlich für Emmerich am Rhein geeignete Entwicklungsstrategie; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) In-

teressenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines künftigen Leitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 8.4)

Die folgende Empfehlung, die eine räumlich-funktionale Gliederung der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Emmerich am Rhein im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Diese somit entwickelte und im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe abgestimmte übergeordnete Entwicklungsstrategie stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Emmerich am Rhein dar. Als vorrangige Aufgaben hat sie sowohl die Stärkung der beiden zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und ist kompatibel mit den übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

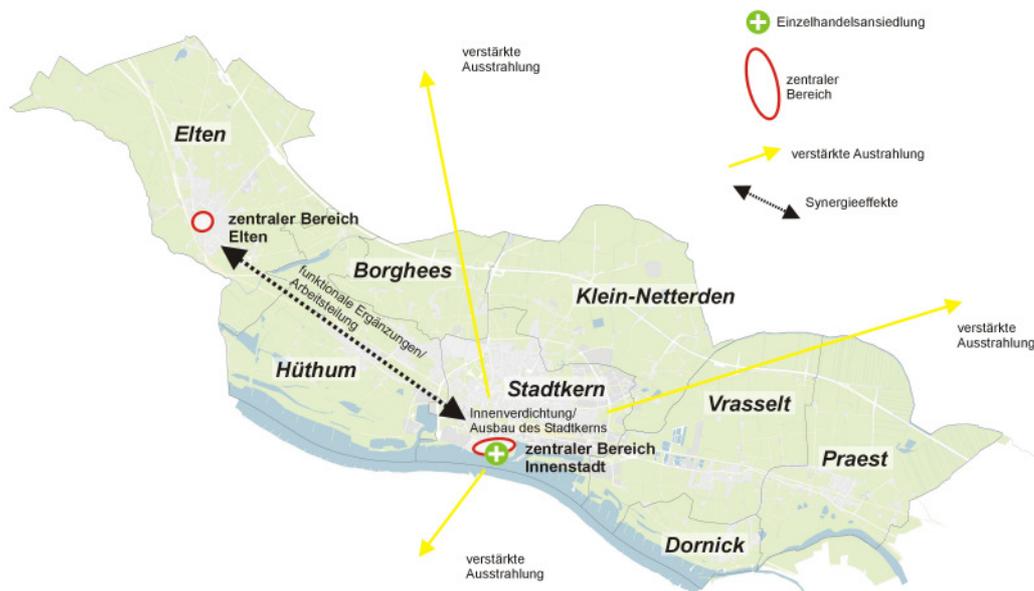
8.4 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Stadt Emmerich am Rhein: Räumlich-funktionale Gliederung

Es wird eine stadtentwicklungspolitische Strategie (Leitbild) empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine stringente Planungspraxis gekennzeichnet ist:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Emmerich am Rhein konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die zwingend erforderliche Stärkung des Emmericher Zentrums als Stadtmitte sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden Einzelhandelsstandorte (vgl. Kapitel 5.3). Integrierte Ergänzungsstandorte sind dabei ebenfalls möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse vornehmlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt wird, was zum Ausbau und zur Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und „Verwerfungen“ können reduziert werden. Im Sinne einer verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung können die in der Emmericher Innenstadt nicht realisierbaren Angebote an Ergänzungsstandorten verwirklicht werden, ohne das Zentrum zu schwächen bzw. zu gefährden. Einzelhandelsfunktionen werden nicht zersplittert (insbesondere auch im nicht zentrenprägenden Angebotsbereich).

Karte 15: Künftiges Entwicklungsleitbild der Stadt Emmerich am Rhein: „Räumlich-funktionale Gliederung“



Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Emmerich am Rhein kann auf diesem Weg durch eine stringente Planungs- und Steuerungspraxis gezielt Entwicklungsimpulse setzen und die Einzelhandelsentwicklung steuern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung erhalten ihre aktive Rolle und schaffen Planungssicherheit. Es werden im Hinblick auf Investoren positive Signale nach innen und außen gesetzt. Einzelinteressen werden der gesamtstädtischen Stadtentwicklung nachgeordnet betrachtet. Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtsicherheit gegeben sind. Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft.

Bewertung

Die übergeordnete Entwicklungsstrategie der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

Die Verfolgung einer Strategie (Leitbild), die eine „räumlich-funktionale Gliederung“ der Stadt aufgreift, ist zu empfehlen, da es sich hierbei um ein dynamisches Modell handelt, das als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels zur Erlangung gemeinschaftlich getragener stadtentwicklungspolitischer Ziele für die Stadt Emmerich am Rhein am besten geeignet ist!

9 Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Szenarien sowie die daraus entwickelte Strategie der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Emmerich am Rhein mit seinen strategischen Bausteinen:

- den übergeordneten Zielen,
- der Standortstruktur,
- der Emmericher Sortimentsliste,
- der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie
- den planungsrechtlichen Empfehlungen und Grundsätzen zur Umsetzung.

9.1 Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich am Rhein leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen Leitlinien zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung im Außenbereich sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar. Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum**
Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Emmerich am

Rhein muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur in Teilen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,9). Ein vordringliches Ziel der Stadt Emmerich am Rhein muss es sein, die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der Emmericher Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und weiter auszubauen.

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt im oben genannten Sinne zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Innenstadt von Emmerich am Rhein eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe eines Ergänzungsstandortes, die Angebotssituation der Innenstadt funktional zu ergänzen. Zum attraktiven Einzelhandelsangebot in Emmerich zählen durchaus auch das Nahversorgungszentrum Elten sowie die großflächigen, nicht-zentrenrelevante Anbieter aus dem Bereich Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten.

- **Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt**

Die Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Emmerichs dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtentwicklungspolitik. Die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, der Betriebsformen und nicht zuletzt auch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen prägen die Attraktivität der Innenstadt. Gleichwohl sind aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich quantitative und qualitative Schwächen vorhanden (v.a. Leerstandsproblematik), die es weiter zu verbessern gilt. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gesetzt werden. Die Innenstadt genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Emmericher Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Die Identität der Emmericher Innenstadt ist zu erhalten und zu stärken. Hier besteht insbesondere in der Reaktivierung des Neumarktes ein großes Potential. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung

bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

- **Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte**

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem immer wieder propagierten Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Darüber hinaus bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Orten eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist daher nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes.

Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Emmericher Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

- **Gezielte und geordnete Entwicklungen des großflächigen, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels**

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i.d.R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung, Verlagerung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Eine Öffnung neuer Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel zu oft nur unzureichend in die entsprechen-

den Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

- **Verhinderung konterkariender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

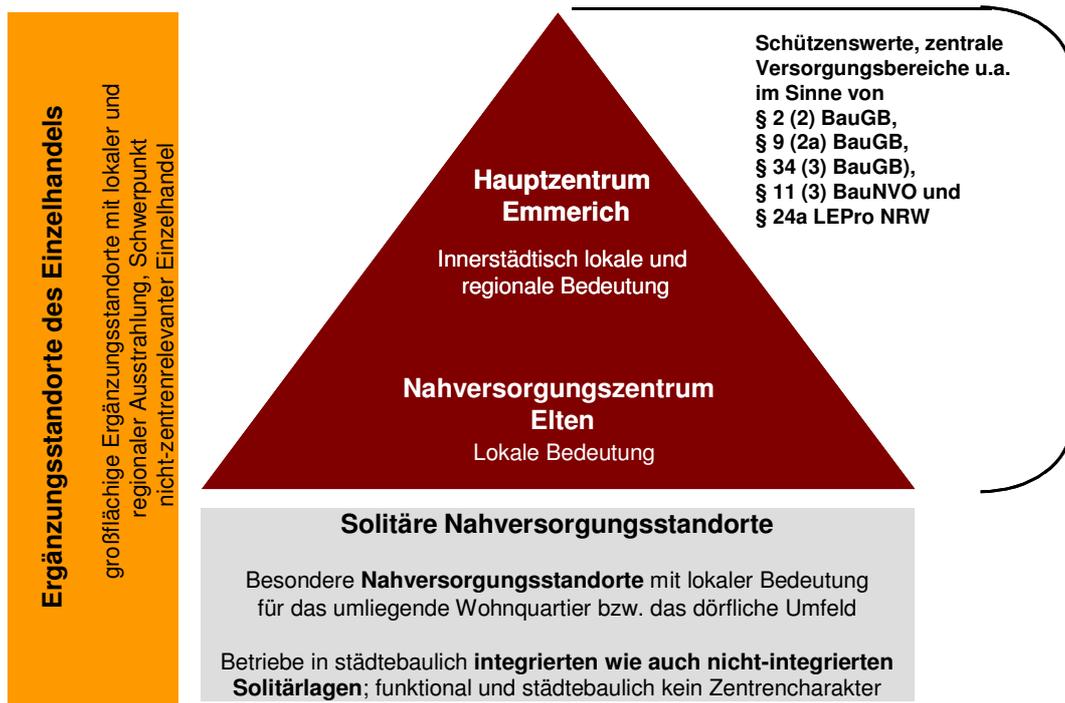
Im Folgenden gilt es, diese Zielvorstellungen räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Standortstrukturmodell dar.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und des Entwicklungsleitbildes für die Stadt Emmerich am Rhein sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt Emmerich am Rhein unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, **hierarchisches Standortstrukturmodell** (siehe Abbildung 8) eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Abbildung 8: Standortstrukturmodell der Stadt Emmerich am Rhein (Zielkonzeption)



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in Emmerich relevant:

Hauptzentrum Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Dieser Zentrentyp zeichnet sich (idealtypisch) durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische ggf. regionale Versorgungsbedeutung (derzeitig nicht vollständig erfüllt),
- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen (derzeitig nicht vollständig erfüllt),
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel (derzeitig nicht vollständig erfüllt),
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen (derzeitig nicht vollständig erfüllt).

Nahversorgungszentrum (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

als lokales Versorgungszentrum, das fast ausschließlich der Nahversorgung dient und innerhalb eines Siedlungsbereiches in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten liegt. Es hat insbesondere für die tägliche Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen eine besondere Bedeutung und verfügt über ein schwerpunktmäßig auf die Grundversorgung ausgerichtetes Versorgungsangebot.

Angebotsseitig verfügt ein Nahversorgungszentrum (idealtypisch) über folgende Merkmale:

- Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich wird durch einen oder einige wenige größere Lebensmittelbetriebe gewährleistet, Kombinationen von verschiedenen Betriebstypen sind möglich (z.B. Kombination Supermarkt und Bäckerei oder Metzgerei) (aktuell erfüllt).
- Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gibt es nur in vereinzelt kleineren Fachgeschäften oder als Randsortiment beim Lebensmittelanbieter. Hier können Angebotslücken in einzelnen Bedarfsbereichen bestehen (aktuell erfüllt).
- Neben den Einzelhandelsbetrieben können einige Dienstleistungsbetriebe wie Bank, Friseur, Post, Arztpraxen und gastronomische Angebote angegliedert sein (derzeitig nicht vollständig erfüllt).

Die erkennbare Einheit eines Nahversorgungszentrums resultiert aus städtebaulichen Aspekten, aber vor allem auch aus einem Funktionsunterschied zu umliegenden Siedlungsbereichen.

solitäre Nahversorgungsstandorte

mit einer Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete und folgenden Merkmalen:

- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ggf. ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) in betrieblicher Einheit,
- kein Wettbewerb am Standort,
- sehr selten ergänzendes, stark eingeschränktes Dienstleistungsangebot (ein oder wenige Anbieter).

Ergänzungsstandort (großflächiger Einzelhandel)

- mit gesamtstädtischem(r) und überörtlichem(r) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- solitär oder in Standortgemeinschaft (Sonderstandort),
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Ausgehend von diesen Einordnungskriterien der einzelnen versorgungsstrukturell be-

deutlichen Standortbereiche ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein folgende räumlich konkretisierte Standortstruktur (vgl. Karte 16):

Neben dem **Hauptgeschäftszentrum** Innenstadt existiert mit dem Nahversorgungszentrum in Elten ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Das Angebot wird von folgenden **solitären Nahversorgungsstandorten** mit **strukturprägenden** (ab 400 m² Verkaufsfläche) Anbietern in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet ergänzt:

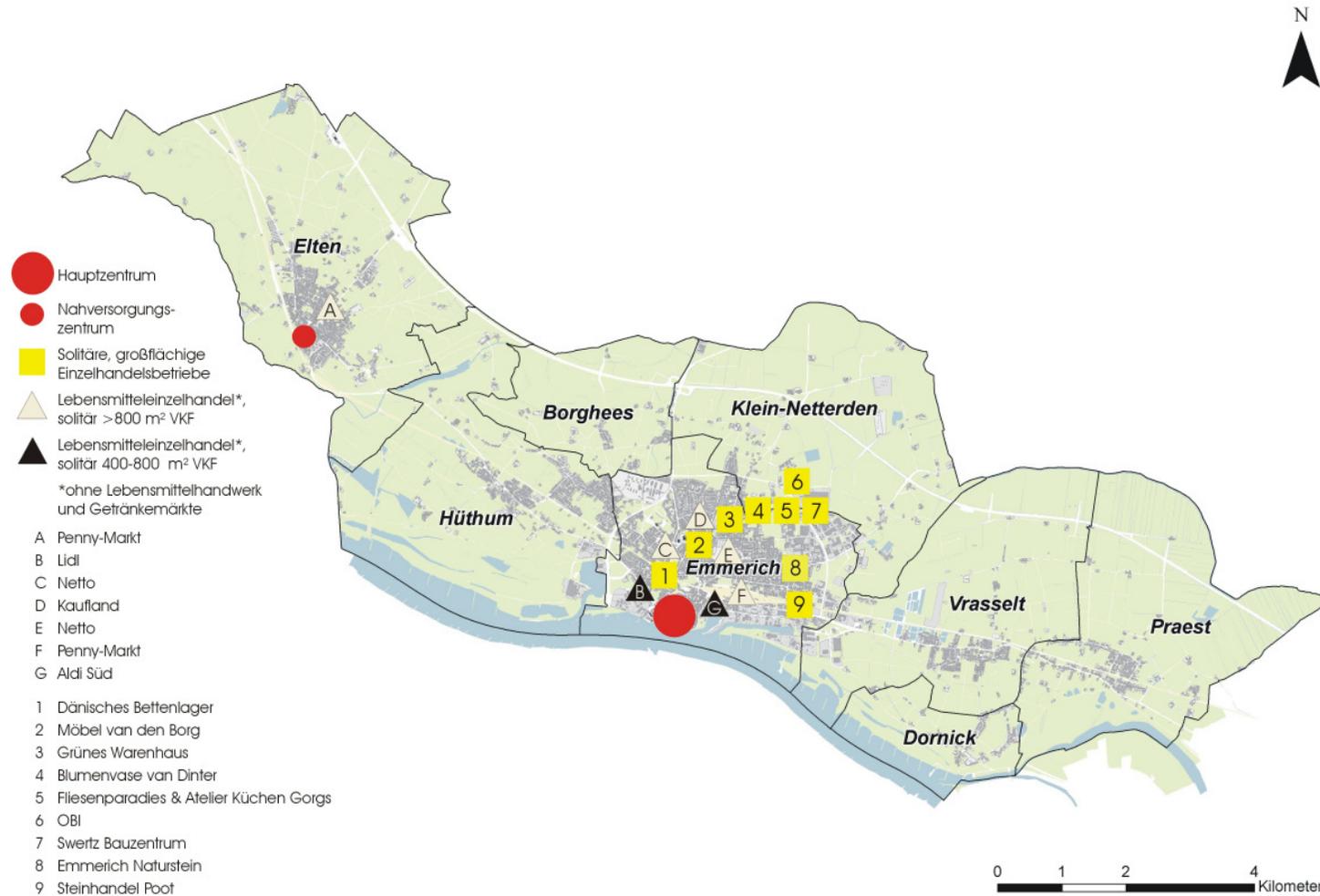
- integrierter Standort Am Portenhövel (derzeit Netto)
- integrierter Standort Bahnhofstraße (derzeit Aldi)
- integrierter Standort Beeker Straße (derzeit Penny)
- integrierter Standort Nierenberger Straße (derzeit Penny)
- integrierter Standort Normannstraße (derzeit Kaufland)
- integrierter Standort s-Heerenberger Straße (derzeit Netto)
- integrierter Standort Wardstraße (derzeit Lidl)

Da eine flächendeckende (wohnnah) Grundversorgung innerhalb des Emmericher Stadtgebiets nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnnah Grundversorgungsstruktur in Emmerich am Rhein gewährleistet.

Somit dienen diese Nahversorgungsstandorte heute und perspektivisch der ergänzenden wohnnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Emmerichs am Rhein – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen sind¹⁰.

¹⁰ Gemäß § 11 Abs. 3 ist in Bezug auf möglichen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch die Sicherung der verbrauchernahen Bevölkerung zu berücksichtigen.

Karte 16: Standortstruktur Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Ergänzungsstandorte (bestehende großflächige Einzelhandelsstandorte) mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stellen folgende Bereiche dar:

- Swertz Bauzentrum , Albert Einstein Straße
- Obi, Budberger Straße
- Emmerich Naturstein, Netterdensche Straße
- Steinhandel Poot, Rotterdamer Straße
- Dänisches Bettenlager, s-Heerenberger Straße
- Grünes Warenhaus, Speelberger Straße
- Möbel van den Berg, Speelberger Straße
- Blumenvase van Dinter, Tackenweide
- Fliesenparadies & Atelier Küchen Gorgs, Tackenweide

Diese bestehenden Standorte sind als funktionale Ergänzungsstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen zu verstehen. Hinsichtlich einer Aufgabenteilung/Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur stellen diese Ergänzungsstandorte neben den solitären Nahversorgungsstandorten eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den Emmericher Zentren dar. Im Sinne einer stärkeren Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sollen zukünftige Ansiedlungen schwerpunktmäßig an diese Standortbereiche gelenkt werden, sofern es sich dabei um stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte handelt.

9.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein

Im Hinblick auf eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ist es unabdingbar, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu definieren und gleichsam parzellenscharf abzugrenzen. Im Folgenden werden nach einer Begriffsdefinition und Erläuterung der notwendigen Abgrenzungskriterien für das Hauptzentrum Emmerichs am Rhein sowie für das Nahversorgungszentrum Elten abgegrenzt und es werden Handlungsempfehlungen für diese Entwicklungsbereiche formuliert.

9.2.1 Begriffsdefinition

Unter **zentralen Versorgungsbereichen** sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunk-

tion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹¹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch **Grund- und Nahversorgungszentren** können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.¹² Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08) führt in diesem Zusammenhang aus:

*„Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer **wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten**. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen **fußläufigen Einzugsbereich** zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach **Lage, Art und Zweckbestimmung** eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. [...]*

*Auch ein Bereich, der auf die **Grund und Nahversorgung** eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der **Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung** der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum **von Struktur und Größe der Gemeinde** ab.“¹³*

Weiterhin führt das Urteil aus, dass ferner eine integrierte Lage Voraussetzung für die Qualifizierung zentraler Versorgungsbereiche ist. Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versor-

¹¹ vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

¹² vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

¹³ BVerwG 4 C 2.08, Ziffer 7 und 9, eigene Hervorhebungen

gungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.¹⁴

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch in der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium.

9.2.2 Abgrenzungskriterien

Weitgehend geklärt ist in der Rechtsprechung mittlerweile auch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein geschieht auf Grundlage folgender funktionaler und städtebaulicher Kriterien.

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Barrieren (z.B. Straße)
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und

¹⁴ vgl. BverwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2.08

Zentrenkonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzuordnen sind.

Im diesem Sinne sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Emmericher Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen und Dienstleistungen bilden. Dabei ist das Adjektiv „zentral“ nicht rein geografisch zu verstehen, sondern hat eine funktionale Bedeutung.

„Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen Versorgungsbereich“ macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich auf Grund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.“¹⁵

Wichtige Abgrenzungskriterien sind demnach der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen¹⁶ die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen

¹⁵ OVG Münster, Urteil vom 11. Dezember 2006 - Az.: 7 A 964/05, S.25f

¹⁶ Unter kleinräumigen Veränderungen sind geringfügige Abgrenzungsveränderungen (z.B. im Rahmen von Grundstückszusammenlegungen) zu verstehen. Räumliche Ausdehnungen der ursprünglichen Abgrenzung, die die Länge bzw. Breite des zentralen Versorgungsbereiches wesentlich beeinflussen sind ausdrücklich nicht darunter zu verstehen.

sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Emmericher Sortimentsliste; Kapitel 10) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese leichte Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 9.1 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem innerstädtischen Hauptzentrum Emmerichs (auch als Hauptzentrum i. S. v. § 24a LEPro NRW) und
- dem Nahversorgungszentrum Elten.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung werden vor dem Hintergrund der durchgeführten Analysen (v. a. Kapitel 5) sowie der in Kapitel 9.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion orientiert.

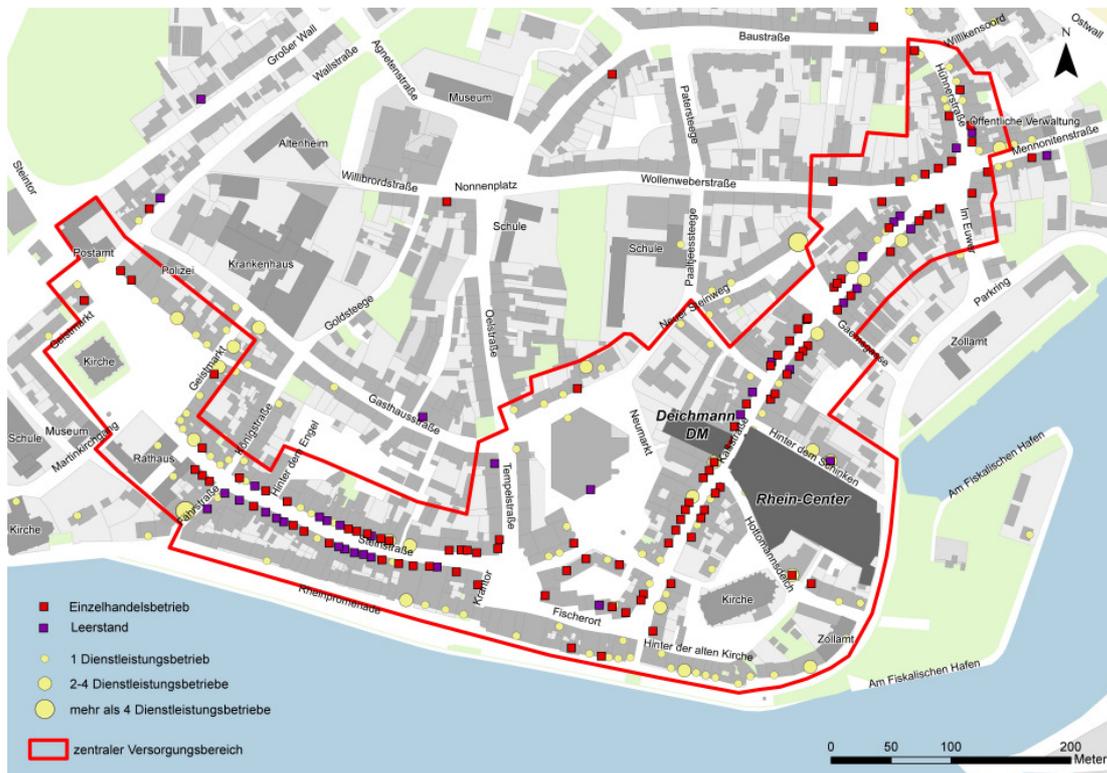
9.2.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. dazu Kapitel 5.3) wurde ein Vorschlag für die Abgrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum (i.S. der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) erarbeitet, der in der folgenden Karte 17 dargestellt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums von Emmerich am Rhein ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Als Hauptzentrum eines Mittelzentrums kommt ihm eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu. Das Hauptzentrum befindet sich innerhalb der Innenstadt in zentraler Lage im Stadtgebiet und zeichnet sich durch die insgesamt lang ausgedehnten bandartigen Strukturen in den Geschäftsstraßen Kaßstraße und Steinstraße aus. Im Bereich des städtebaulichen Mittelpunkts, dem derzeit mindergenutzten Neumarkt, erfährt der zentrale Versorgungsbereich eine Aufweitung. Der Geistmarkt stellt einen gesellschaftlichen Kristallisationspunkt mit wichtigen öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Kirche, Postamt) dar.

Der in Karte 17 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich des Emmericher Hauptzentrums wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung des Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Entscheidend für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wie weiter oben ausgeführt, vor allem das Bilden einer funktionalen und städtebaulichen Einheit, die neben dem Einkaufen auch weitere zentrenprägende Nutzungen einschließt.

Karte 17: zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: eigene Darstellung

Der Kern des zentralen Versorgungsbereichs umfasst den Einzelhandelsbesatz entlang der Geschäftsstraßen Steinstraße und Kaßstraße. Innerhalb dieser Bereiche liegt der Anteil des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen überwiegend oberhalb von 50 % (siehe Kapitel 5.3.1). Somit kann eine eindeutige Dominanz der Einzelhandelsnutzung gegenüber anderen innerstädtischen Funktionsbereichen (Dienstleistung, Gastronomie, Wohnnutzung, etc.) herausgestellt werden. Die vorrangige Orientierung auf den Einzelhandel wird im Bereich der Kaßstraße durch die Ausweisung als Fußgängerzone unterstrichen. Die vorhandenen Sortimente decken dabei ein breites Spektrum des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs ab. Der abgegrenzte Versorgungsbereich setzt sich durch seine Kompaktheit an Einzelhandelsnutzung und der wahrnehmbaren funktionalen Verknüpfung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) deutlich von den umliegenden und überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Kernstadtbereichen ab.

Foto 13 und 14: Kaßstraße (links) und Steinstraße (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

In diesem Kern des zentralen Versorgungsbereichs sind die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen (siehe Kapitel 5.3.1). Insbesondere im mittleren Bereich der Kaßstraße werden durch die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe im Rhein-Center sowie Deichmann und dm Drogeriemarkt die höchsten Passantenströme erzielt. Im Vergleich zur Kaßstraße fällt die Passantenfrequenz in der Steinstraße merklich ab. Zudem grenzt sich dieser Bereich auch aus städtebaulicher Sicht durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der teilweise höheren Geschossigkeit und Baudichte von den angrenzenden Stadträumen signifikant ab.

Foto 15 und 16: Steinstraße (links) und Geistmarkt (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Den westlichen Eingang in den zentralen Versorgungsbereich bildet der Geistmarkt mit dem dazugehörigen Rathaus, dem Postamt und der Christuskirche als innenstadtprägende Einrichtungen. Aufgrund der geringeren Einzelhandelsdichte sind hier deutlich geringere Passantenfrequenzen im Vergleich zu den Hauptgeschäftstraßen festzustellen. Gleichwohl ist der Geistmarkt aufgrund seiner bedeutenden öffentlichen Einrichtungen sowie dem einzelhandelsaffinen Entwicklungspotenzial mit zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen.

Im südlichen Bereich bilden die überwiegend gastronomisch geprägte Rheinpromenade und der Rhein die natürliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Da neben der aktuellen Bestandssituation auch die zukünftigen Entwicklungsperspektiven und Entwicklungserfordernisse von Emmerich berücksichtigt werden, um weitere Entwick-

lungen im Zentrum zu ermöglichen, erfährt der zentrale Versorgungsbereich in Höhe Alter Markt eine Aufweitung über die Tempelstraße bis zur nördlichen Seite Neuer Steinweg. Somit wird der Bereich Neumarkt als wichtiges Gelenk zwischen Steinstraße und Kaßstraße sowie als im Fokus stehender Entwicklungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Dem Neumarkt kommt als ehemaliger Einzelhandelsstandort, aktueller Standort des Wochenmarktes sowie bevorzugte Fläche für zukünftige Einzelhandelsentwicklung eine zentrale Rolle in der Emmericher Innenstadt zu.

Entlang der Kaßstraße fällt die Einzelhandelsdichte in nördliche Richtung bereits hinter der Gaemsgasse merklich ab. Aus städtebaulicher Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich jedoch über den Platz Kleiner Löwe hinaus auszuweiten. Dieser fungiert als östlicher Eingangsbereich in die Fußgängerzone, die als städtebaulich-funktionale Einheit wahrgenommen wird. Die für den motorisierten Verkehr befahrbare nördliche Seite zwischen Wollenweberstraße und Im Euwer hat in diesem Bereich eine Trennwirkung und signalisiert dem Besucher das Ende der Fußgängerzone und somit des Hauptgeschäftsbereiches. Um die städtebaulich-funktionale Einheit der umgebenden Bebauung, die den Platz von allen Seiten fasst, zu erhalten, definiert dieser Bereich gleichzeitig die nord-östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Foto 17 und 18: Hühnerstraße (links) und Mennonitenstraße (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen (September 2010)

Die Einzelhandelsnutzung in der vom Platz Kleiner Löwe abgehenden Seitenstraße Hühnerstraße spielt eine nur untergeordnete Rolle. Dies spiegelt sich auch in einer signifikant geringeren Passantenfrequenz wider. Aufgrund der vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen kann dieser Bereich dennoch zum zentralen Versorgungsbereich hinzugezählt werden. Hinsichtlich der Priorisierung von Einzelhandelsansiedlungen ist der Hauptgeschäftsbereich den Nebenlagen, insbesondere dem Geistmarkt und der Hühnerstraße vorzuziehen, um eine möglichst kompakte Einzelhandelsstruktur zu erhalten und die ohnehin schon großzügige räumliche Ausdehnung nicht zu sehr zu strapazieren.

Entsprechend der kaum vorhandenen Frequentierung (siehe Kapitel 5.3.1), einer gewerblichen Mindernutzung der Erdgeschosse sowie der abgesetzten Lage und der damit verbundenen Fußwegedistanz von über 500 Metern zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Neumarkt/ südliche Kaßstraße) ist die Mennonitenstraße nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich hinzuzuzählen. Zwischen dem Standort und

dem Geschäftsbereich kann weder ein funktionaler noch ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Insbesondere durch die eingeschossige Flachbauweise und gewerblich orientierte Baustruktur setzt sich der Standort deutlich vom übrigen Zentrumsbereich ab. Zudem ist der Standort durch seine Lage primär in Richtung Bahnhofstraße (B 8) orientiert und damit vorwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch der weiter östlich befindliche und deutlich abgesetzte Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi weist eine eindeutige Pkw-Kunden-Orientierung auf.

Die wenigen noch verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Mennonitenstraße, die das verbindende Element zwischen dem Standort und dem östlichen Eingang in den zentralen Versorgungsbereich darstellen könnten, tragen weder zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bei, noch sind funktionale Verknüpfungen zum Hauptgeschäftsbereich herzustellen. Von einer Klammerwirkung der gewerblichen Nutzungen kann somit nicht gesprochen werden. Dies spiegelt sich auch in der geringen Frequentierung zwischen dem Platz Kleiner Löwe und dem Standort Wemmer & Janssen wider und verdeutlicht zudem, dass der weiter östlich befindliche Standort Aldi trotz einer eigenen Frequenzwirkung keinen innerstädtischen Zielort mehr darstellt.

Gleiches gilt für die Gasthausstraße, den Bereich zwischen Oelstraße und Paaltjesstege sowie den Bereich zwischen Wollenweberstraße und Baustraße.

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich:

Im Hinblick auf die künftige Steuerung des (zentrenrelevanten, großflächigen) Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Emmericher Hauptzentrum ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Die Emmericher Innenstadt ist als Vorranggebiet für zukünftige insbesondere großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu behandeln.
- Ein für Emmerich elementares Entwicklungsziel stellt die städtebauliche Maßnahme zur Reaktivierung und Belebung des derzeit mindergenutzter Neumarktes als zentralen Raum innerhalb des Emmericher Hauptzentrums dar.

Ergänzende städtebauliche Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum

Zur Stärkung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums ist es sinnvoll, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschießen. Denn gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) in Siedlungsrandlagen ist daher abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken.

Neben der Stärkung der einzelhandelsrelevanten, innerstädtischen Struktur durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen, die in Emmerich am Rhein in Teilen bereits umgesetzt werden, nochmals zu betonen und zur Weiterverfolgung zu empfehlen:

- **Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen am Neumarkt**

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein sollte es sein, den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen – bereits sehr ausgedehnten - Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von Innen, d.h. vom Kernbereich ausgehend, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken sowie ein qualifiziertes, differenziertes und attraktives Einzelhandelsangebot zu erhalten und ggf. auszubauen.

Dabei kommt der Entwicklung des Neumarktes eine bedeutende Rolle zu. Der Neumarkt stellt eine wichtige Entwicklungsfläche in der Emmericher Innenstadt dar. Er kann zudem als Verbindung zwischen den Geschäftstraßen Steinstraße und Kaßstraße fungieren. Eine wichtige Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang auch einem gezielten Leerstandsmanagement, insbesondere für die Steinstraße zu. Bei Interimsleerständen ist auf eine gestalterische Aufwertung bzw. auf die Initiierung von Zwischennutzungen Wert zu legen, um Trading-down-Tendenzen entgegenzuwirken. Da die Möglichkeiten zur weiteren Ansiedlung von Einzelhandel aufgrund der bestehenden Verkaufsflächenausstattung in Emmerich am Rhein begrenzt sind, ist zur Stärkung der Steinstraße eine stärkere Profilbildung (z.B. Nutzung des touristischen Potenzials als Parallele zur Rheinpromenade) anzustreben.

- **Stärkere Vernetzung der städtischen Teilräume**

Aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhanges und der unklaren Wegeführung im Bereich Neumarkt, Alter Markt, Fischerort besteht zwischen

den Geschäftsstraßen Kaßstraße und Steinstraße eine gewisse Trennwirkung. Durch eine stärkere Betonung und Aufwertung des Neumarktes sowie einer verbesserten Wegebeziehung sollte diese Verbindung künftig gestärkt, weiter ausgebaut und für Fußgänger sichtbar gestaltet werden. Gleiches gilt für die Anbindung an die Rheinpromenade.

- **Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels**

Für die Attraktivität und Strahlkraft eines Hauptzentrums sind nicht nur einzelhandelsrelevante Merkmale wie Qualität und Quantität des Warenangebotes, Breite und Tiefe der Sortimente oder des Betriebsformenmix von Bedeutung; wichtig ist auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Qualität der Außendarstellung der Ladenlokale. Kurz: die Einkaufsatmosphäre. Während die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes in der Kaßstraße und der Steinstraße durch ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild besticht, bleibt die Außendarstellung des ansässigen Einzelhandels teilweise hinter dem hohen Gestaltungsanspruch zurück. Dies bezieht sich auf das Erscheinungsbild der Geschäftsimmobilien (insbesondere in Teilen der Steinstraße) sowie die Außendarstellung des Einzelhandels. Hier kann die Begrenzung von Werbereitern („Stopper“) und Werbeanlagen sowie die Schaffung klarer Raumstrukturen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen
- **Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen**

Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, das Hauptzentrum zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Emmerich am Rhein kann diesbezüglich z.B. mit der Gestaltung der Fußgängerzone oder dem modernisierten Rhein-Center schon einiges Positives aufweisen. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels wichtige Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung der (Innen-) Stadt geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, insbesondere wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche im Hauptgeschäftsbereich attraktiver zu gestalten.

9.2.4 Nahversorgungszentrum Elten

Der zentrale Bereich in Elten ist als Nahversorgungszentrum eingestuft.

Der Hauptgeschäftsbereich des Eltener Einzelhandels umfasst den Einzelhandelsbesatz um den Eltener Markt sowie in davon fortlaufenden bandartigen Strukturen entlang der Klosterstraße und Bergstraße. Die Einzelhandelsstruktur ist geprägt durch kleinteilige Einzelhandelsangebote sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe. Aufgrund der städtebaulichen Gestaltung ist insbesondere der Eltener Markt als Zentrum des Ortsteils zu erkennen. Die peripher gelegenen Lebensmittelmärkte wurden hingegen nur unter funktionalen Gesichtspunkten in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Karte 18: zentraler Versorgungsbereich Elten

Quelle: eigene Darstellung

Künftiges Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, den auf die Nahversorgung in Elten ausgerichteten Einzelhandel (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) zu sichern.

9.3 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Stadt Emmerich am Rhein

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Emmericher Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Emmerich am Rhein und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an städtebaulich geeignete Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Emmerich am Rhein städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus

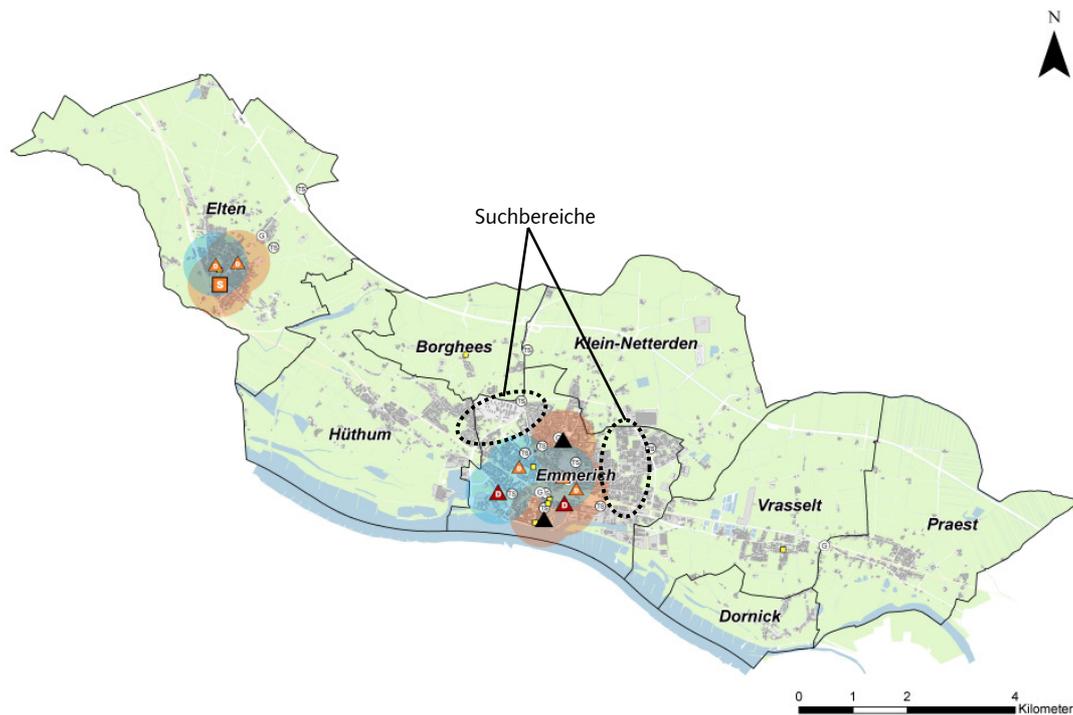
Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,

- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Emmerich am Rhein lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Lokale Versorgungslücken

- Infolge der insgesamt durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Stadt Emmerich am Rhein im Lebensmittelbereich von 0,39 m² pro Einwohner und der relativ ausgewogenen räumlichen Verteilung der insgesamt zehn strukturprägenden Betriebe im Emmericher Stadtgebiet bestehen insgesamt keine relevanten räumlichen Versorgungslücken (vgl. auch Kapitel 5.4). Auch in dem abgesetzten Ortsteil Elten befinden sich erfreulicherweise zwei strukturprägende Anbieter.
- In einigen nördlichen und östlichen Randbereichen der Stadt Emmerich am Rhein, bestehen gewisse Lücken im Hinblick auf die Möglichkeiten der fußläufigen Versorgung (vgl. Karte 19). Auch einige der abgesetzten, stärker dispers besiedelten Ortsteile (v.a. Hüthum, Klein-Netterden, Dornick und Praest) verfügen über keine Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung.
- Im Hinblick auf die Stärkung der Nahversorgung in diesen Bereichen durch zusätzliche strukturprägende Lebensmittelanbieter ist jedoch zu beachten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung vorhanden (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) sein muss. Diese Schwelle liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen (i.d.R. ab etwa 800 m² Verkaufsfläche) mit rund 5.000 Einwohnern – bei isolierter Betrachtung – deutlich über dem jeweiligen Potenzial dieser Bereiche.

Karte 19: Suchbereiche Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein

Quelle: eigene Darstellung

- Auch Anbieter mit Verkaufsflächen deutlich unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche können hier als dezentrale Nahversorger fungieren. Es sollte daher generell möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 1 in Kapitel 10.2.1). In den besonders dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie sie bereits in Borghees und Vrsasselt vorzufinden sind, möglich und sinnvoll. Darüber können auch mobile Verkaufswagen einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung in ländlichen Gebieten leisten.
- Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Ortsteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt

ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gefunden werden.

Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z. B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

Märkte unterstützen

Der etablierte Wochenmarkt in Emmerich am Rhein hat Tradition und profitiert von der Nähe zu Produzenten (v.a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sich Märkte hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Hinsichtlich einer möglichen Umgestaltung des Neumarktes sollte darauf geachtet werden, dass der Wochenmarkt an diesem Standort weiterhin stattfinden kann.

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Ziel der Stadt Emmerich am Rhein ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die Innenstadt sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Das Einzelhandelskonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

9.4 Tabubereiche für Einzelhandel in Emmerich am Rhein

Im Umkehrschluss zu den vorangestellten Entwicklungsbereichen umfassen Tabubereiche des Einzelhandels vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der zentralen Versorgungsbereiche (Kapitel 9.2) bzw. der Suchbereiche für die Nahversorgung (Kapitel 9.3) angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumli-

chen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht städtebaulich integriert sind oder nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert sind**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Alternativstandorte ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich der Einfallstraßen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) ist zum Schutz bestehender Zentren und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie zum Schutz einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur grundsätzlich auszuschließen.

10 Emmericher Sortimentsliste

Die Emmericher Sortimentsliste stellt ein wichtiges baurechtliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für Emmerich am Rhein ortstypischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

10.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Ausgangssituation

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO, § 24a LEPro NRW und EHE NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten), bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie bei der sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹⁷. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sorti-

¹⁷ Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

mentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise die im alten Einzelhandelserlass NRW von 1996 aufgeführte Liste oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft¹⁸.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und – zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen – auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird¹⁹.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente²⁰ zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit). Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Emmerich am Rhein – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise – insbesondere in Neben- und Grundversorgungszentren, wie dem Nahversorgungszentrum Elten – zentren-

¹⁸ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

¹⁹ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

²⁰ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

prägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus. Aber auch im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein kommt ihnen eine Frequenzbringerfunktion zu (u. a. Drogeriefachmarkt dm, Verbrauchermarkt Rewe). Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann jedoch im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Emmerich am Rhein – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die landesplanerischen Vorgaben, die beispielsweise in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen festgehalten sind, zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt; auch nimmt der aktuelle Einzelhandelserlass 2008 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen“. Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“²¹.

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i. d. F.

²¹ Kuschnerus (2007), Rd. Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

vom 24.12.2009)²² sowie der Einzelhandelserlass NRW - EHE NRW (i. d. F. vom 20.09.2008) bedeutende Grundlagen für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu berücksichtigen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
- (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Der Einzelhandelserlass NRW zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu berücksichtigenden Leitsortimente konkretisieren können. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

- Teppiche (Rollwaren und Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen / Bettwaren
- Bilder / Bilderrahmen / Spiegel
- Tapeten

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen / Leuchten / Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Emmericher Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen

²² Wenngleich ein Urteil des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009 den Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint, stellen diese jedoch nach wie vor in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung dar.

näher betrachtet.

Herleitung der aktuellen Emmericher Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus²³ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrum-bildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Stadtgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzept notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Emmerich am Rhein sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs in Emmerich am Rhein aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Emmerich am Rhein ergibt sich die im Folgenden dargestellte Emmericher Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahver-

²³ vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd. Nr. 530

sorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 16: Emmericher Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke ¹¹ Nahrungs- und Genussmittel ¹² Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika ¹³ / Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf ¹⁴ Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen ¹⁰ Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien / Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Künstlerartikel / Bastelzubehör Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik / Augenoptik Papier / Bürobedarf / Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte ¹⁵ Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte ⁹ Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente / Baustoffe ¹⁶ Bettwaren / Matratzen ⁷ Bodenbeläge / Teppiche Campingartikel ³ Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gartenbedarf / -geräte	Kamine / Kachelöfen Kfz- ⁵ , Caravan- ⁶ und Motorradzubehör Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge Möbel ⁸ Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Tapeten Zoologische Artikel / lebende Tiere

Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke; (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. Büromaschinen umfassen u.a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
11. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
12. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
13. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
14. ohne Schuhe und Bekleidung
15. Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte
16. inkl. Holz

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich drei Kategorien beschreiben:

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Emmericher Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft sind.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen von Emmerich am Rhein eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Bestand liegt in den meisten dieser Warensortimente wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Getränke der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Gleichwohl besitzen sie im Hauptgeschäftszentrum und Nahversorgungszentrum Elten eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige innenstadtbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung jedoch im Einzelfall ebenfalls sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Emmericher Sortimentsliste in Anlehnung an die Leitsortimente nach LEPro NRW und / oder aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen**

als zentrenrelevant eingestuft sind.

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Emmerich am Rhein besitzen erfreulicherweise mit Ausnahme von Elektrokleingeräten alle der – in Bezug auf die Grundsätze der landesplanerischen Ansiedlungsregeln (LEPro NRW) sowie städtebaulichen Zielvorstellungen – als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente einen Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb der Emmericher zentralen Versorgungsbereiche.

Auch wenn das entsprechende Sortiment derzeit nur zu einem geringen Anteil in Emmericher Zentren verortet ist (rund 35 % innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), kann es als zentrenrelevante Warengruppe definiert werden. Die Warengruppe ist für die Attraktivität (v.a. ein ausgewogener Branchenmix) und Lebensfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein besonders wichtig. Insbesondere unter Berücksichtigung des angestrebten Branchenmix der geplanten Einzelhandelsflächen am Neumarkt wird diese Warengruppe als zentrenrelevant eingestuft.

- **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich > 55 %) und in der Emmericher Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.**

Warengruppen, die sich aus verschiedenen Teilsortimenten zusammensetzen, können in Abhängigkeit von der Bestandssituation sowie den Eigenschaften der Einzelsortimente (z.B. Flächenbedarf) und städtebaulichen Zielvorstellungen als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden.

Das als nicht-zentrenrelevant eingestufte Sortiment Zoologische Artikel / lebende Tiere hat, unter Anwendung der vorgeschlagenen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die auch den Zoomarkt Emmerich in der Kaßstraße beinhaltet, einen Verkaufsflächenanteil von knapp 50 % in den zentralen Versorgungsbereichen. Es wird jedoch auch von verschiedenen Anbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vertrieben. Aufgrund der Charakteristika dieses Sortiments im Hinblick auf Flächenansprüche und Transport sowie der nur schwach ausgeprägten Frequenzbringerfunktion wird für das Sortiment Zoologische Artikel / lebende Tiere eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgeschlagen.

10.2 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein

Die in einigen Warengruppen vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Verbindung mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung implizieren, dass neben einer räumlich-strukturellen Verbesserung der Angebotssituation das Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein auch ein quantitativer Ausbau sein muss. Für die Stadt Emmerich am Rhein bedeutet dies jedoch auch, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt bzw. der Innenstadt, also an

städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung des Hauptzentrums, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die einen Entscheidungsrahmen für die Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben darstellen. Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen daher für Emmerich am Rhein die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse manifestiert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten – insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren – planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind, ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ Bestandsschutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren²⁴. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich am Rhein werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellati-

²⁴ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

onen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

Tabelle 17: Systematik der Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, $\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig $> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig, $\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig $> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht-zentrenrelevant	5	kleinflächig, $\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt
		6	großflächig $> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Quelle: eigene Darstellung

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die folgenden Ziele und Grundsätze im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm und Einzelhandelserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen stehen.

10.2.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment



Ziel

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Emmericher Bevölkerung.



Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:

- a. **Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.**
- b. **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).**

Ausnahme 1

Bei **atypischer Fallgestaltung** können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein (Nachweis im Einzelfall unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Ausnahme 2

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten), nur wenn sie der Nahversorgung dienen, angesiedelt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind ebenso wie Agglomerationen (auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe) auszuschließen (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Ausnahme 3

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“):

- Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich, der Innenstadt von Emmerich am Rhein bzw. im Nahversorgungszentrum Elten, liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten

Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske²⁵), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Folgende Ausnahmen sind im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall zu prüfen. Sie gelten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten und dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

Ausnahme 1

An solitären Standorten außerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereichs können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie einer **atypischen Fallgestaltung** entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst und eine Nahversorgungsfunktion nachgewiesen wird.

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind gegeben

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

Abweichungen der **konkreten städtebaulichen Situation** von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO bestehen beispielsweise darin,

- dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher **unterversorgt** war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in **zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage** (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der **Standort- bzw. Versorgungsstruktur** (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht.

²⁵ Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kiosken in GE-Gebieten ermöglicht ein Basisangebot von Zeitungen, Tabakwaren, Getränken oder Snacks für die dort arbeitenden Menschen.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** ist auszugehen, wenn

- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²⁶ der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des Einzugsbereiches (näherungsweise: 600 Meter-Radius) mit dem 600 Meter-Radius eines zentralen Versorgungsbereiches besteht.

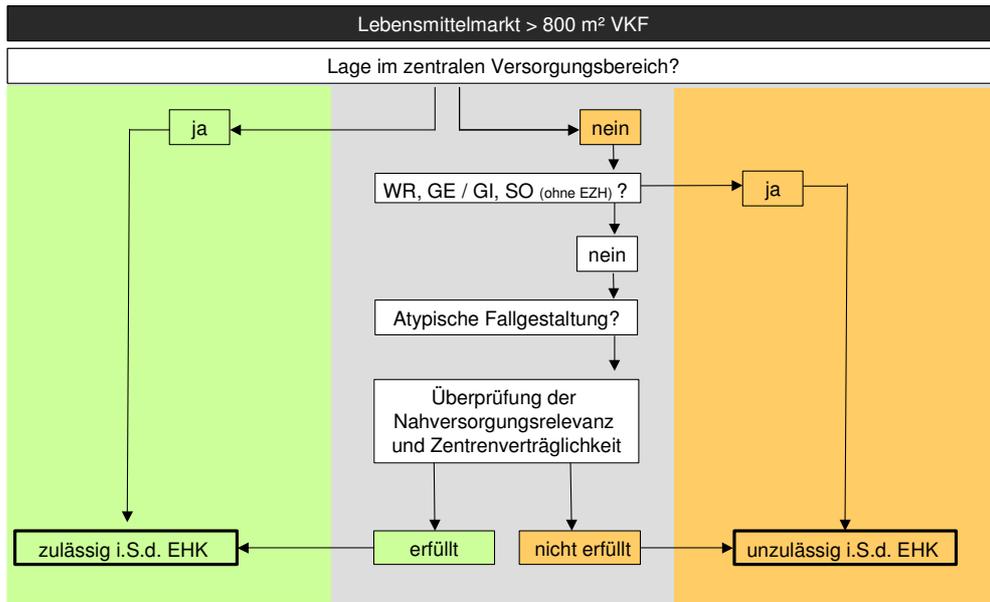
Um diese Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. ab 1.000 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein²⁷. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein ist das Potenzial für entsprechende Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generell nur in wenigen Siedlungsbereichen vorhanden.

Das Prüfschema für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte ist in Abbildung 9 vereinfacht dargestellt.

²⁶ Diese liegt im Bundesdurchschnitt derzeit bei rund 2.040 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2010).

²⁷ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.500 Euro / m² für Lebensmitteldiscounter und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

Abbildung 9: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² VKF)



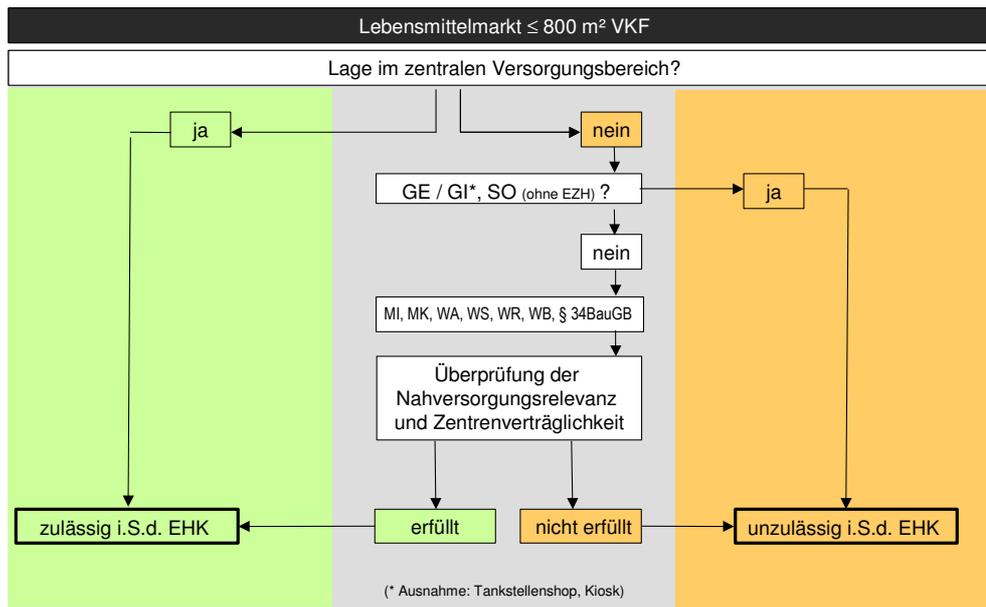
Quelle: eigene Darstellung

VKF = Verkaufsfläche, EZH = Einzelhandel, EHK = Einzelhandelskonzept

Ausnahme 2

In Baugebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u.a. MI, WA, unbepannter Innenbereich § 34 BauGB) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Großflächigkeit in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte zum einen die Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden und zum anderen dargestellt werden, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Standortstruktur bzw. den zentralen Versorgungsbereich ausgehen.

Abbildung 10: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤ 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung
 VKF = Verkaufsfläche, EZH = Einzelhandel, EHK = Einzelhandelskonzept

Im Sinne der **Ausnahme 3** ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

10.2.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment



Ziel

Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Emmericher Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Standortstruktur.



Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment:

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Emmericher Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Elten) liegen.
- b. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

Ausnahme 2

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“):

- Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Emmerich am Rhein attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig vorrangig in das Emmericher Hauptgeschäftszentrum sowie den zentralen Bereich in Elten gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Grundsätzlich sind in zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sind jedoch folgende Empfehlungen zu einer inneren Gliederung bzw. Steuerung, insbesondere des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels herauszustellen.

Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, unter Berücksichtigung von Möglichkeiten einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenange-

bot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie

- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte bzw. muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrenrelevante Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Der Grundsatz impliziert einen weitgehend **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches**. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete**²⁸ dar. Denn die Stadt Emmerich am Rhein, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und –strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen Emmerichs entspricht. Insbesondere für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Emmerichs entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutsameren Standortbereich zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten

²⁸ Vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 (AZ 4 C 21.07): „Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung der in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren städtebaulich gerechtfertigt sein kann. Danach ist es einer Gemeinde auf der Grundlage eines schlüssigen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich gestattet, Nutzungsarten, die in Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen.“

Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Gemäß den Grundsätzen des § 24a LEPro NRW sind innenstadtrelevante Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (entsprechend der Ausnahme 2).

10.2.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment



Ziel

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Nähe zu den bestehenden Ergänzungsstandorten und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt und den Ergänzungsstandorten zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment:

- a. **Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich liegen.**
- b. **Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorzugsweise in räumlicher Nähe zu den bestehenden Ergänzungsstandorten liegen.**
- c. **Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und in räumlicher Nähe zu den bestehenden Ergänzungsstandorten liegen.**
- d. **Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche einnehmen.**

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahme 2

Kfz- und Motorradhandel kann ausnahmsweise außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

Erläuterung

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich überall im gesamten Gemeindegebiet, wo

Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Emmerich am Rhein als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) sollten jedoch auch **Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.**

Im Bereich der typischen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen mit Ausnahme der Gartenmarktsortimente Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Die bestehenden Standortbereiche der Ergänzungsstandorte gelten dabei als Vorrangstandort solcher Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben.

Es ist im Besonderen zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen könnte und einschlägige Betriebe zur Aufgabe gezwungen würden. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Emmerich am Rhein insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven in räumlicher Nähe zu den bestehenden Ergänzungsstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil – insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe – zur Folge.

10.2.4 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Emmerich am Rhein zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Erläuterungen zur Tabelle 18:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein
- * Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- ** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten.

Tabelle 18: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	ZVB	außerhalb ZVB	SO (Ergänzungsstandort)	GE / GI
nah- versorgungs- relevant	™ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	-
zentren- relevant	™ 800 m ²	Textilfachgeschäft oder Textildiscounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	+	- Ausnahme: Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+	-	-	-
nicht zentren- relevant	™ 800 m ²	Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt	+	+	+	- Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg Kfz-Handel
	> 800 m ²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+*	+**	-

Quelle: eigene Darstellung

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	20
Abbildung 2: Entwicklung von Verkaufsflächen und Bruttoumsätzen des Einzelhandels in Deutschland 1995-2009	23
Abbildung 3: Entwicklung von Verkaufsflächen und Bruttoumsätzen des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebsformen in Deutschland 1990-2007	24
Abbildung 4: Entwicklung der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen in Deutschland (Angaben in %)	24
Abbildung 5: Einzugsgebiet des Einzelhandels in Emmerich am Rhein	67
Abbildung 6: Kundenanteile des Einzelhandels der Stadt Emmerich am Rhein nach Einzugsgebieten	67
Abbildung 7: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten des Emmericher Einzelhandels	75
Abbildung 8: Standortstrukturmodell der Stadt Emmerich am Rhein (Zielkonzeption)	88
Abbildung 10: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m ² VKF)	121
Abbildung 11: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤ 800 m ² Verkaufsfläche)	122

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung	15
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien	17
Tabelle 3: Mitglieder der projektbezogenen Lenkungsgruppe	21
Tabelle 4: Emmerich Ortsteile mit Einwohnerzahlen	30
Tabelle 5: sekundärstatistische Einordnung der Stadt Emmerich am Rhein	32
Tabelle 6: Verkaufsflächenangebot des Emmericher Einzelhandels nach Warengruppen	36
Tabelle 7: Verkaufsflächen in m ² nach Ortsteilen und Bedarfsstufen	42
Tabelle 8: Anzahl der Betriebe nach Lagen in % und Anteile der Verkaufsflächen in m ²	43

Tabelle 9:	Angebotsituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein	51
Tabelle 10:	Angebotsituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein	55
Tabelle 11:	Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung	56
Tabelle 12:	Quantitative Angebotsituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Ortsteilen	57
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Emmerich am Rhein 2010 in Mio. Euro nach Warengruppen	65
Tabelle 14:	Geschätzte branchenspezifische Umsätze des Emmericher Einzelhandels	70
Tabelle 15:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	73
Tabelle 16:	Emmericher Sortimentsliste	113
Tabelle 17:	Systematik der Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein	117
Tabelle 18:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	129

Karten

Karte 1:	Lage im Raum	29
Karte 2:	Siedlungsstruktur Emmerich am Rhein	31
Karte 3:	Lage der Leerstände im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein	35
Karte 4:	Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein	39
Karte 5:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Emmericher Stadtgebiet	41
Karte 6:	Einzelhandelsdichte und Magnetbetriebe im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum Emmerich am Rhein	46
Karte 7:	Passantenfrequenzen im Hauptgeschäftszentrum von Emmerich am Rhein	47
Karte 8:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Hauptgeschäftszentrum	52
Karte 9:	Leerstände im Hauptgeschäftszentrum Emmerichs	53

Karte 10:	Einzelhandelsdichte und Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Elten	54
Karte 11:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte	60
Karte 12:	Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“	78
Karte 13:	Szenario II: „Bewahrung“	79
Karte 14:	Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“	80
Karte 15:	Künftiges Entwicklungsleitbild der Stadt Emmerich am Rhein: „Räumlich-funktionale Gliederung“	83
Karte 16:	Standortstruktur Emmerich am Rhein	91
Karte 17:	zentraler Versorgungsbereich innerstädtisches Hauptzentrum Emmerich am Rhein	97
Karte 18:	zentraler Versorgungsbereich Elten	103
Karte 19:	Suchbereiche Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein	105

Fotos

Foto 1 und Foto 2:	Kaßstraße	48
Foto 3 und 4:	Rhein-Center (links) und Eingangssituation Kleiner Löwe (rechts)	48
Foto 5 und 6:	Steinstraße	49
Foto 7 und 8:	Kaßstraße in Blickrichtung Fischerort(links) und Fischerort (rechts)	49
Foto 9 und 10:	Neumarkt	50
Foto 11 und 12:	Rheinpromenade	50
Foto 13 und 14:	Kaßstraße (links) und Steinstraße (rechts)	98
Foto 15 und 16:	Steinstraße (links) und Geistmarkt (rechts)	98
Foto 17 und 18:	Hühnerstraße (links) und Mennonitenstraße (rechts)	99

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
EW	Einwohner
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i.S.v.	im Sinne von
km	Kilometer
LEP NRW	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LEPro	Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NRW	Nordrhein-Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
Tsd.	Tausend
u.a.	unter anderem; unter anderen
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche i.d.R. 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² bis max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist auto-kundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräu-

	<p>men, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ■ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ■ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). ■ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ■ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
<p>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</p>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindeikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
<p>Zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO und §24a LEPro NRW) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des</p>

	<p>innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). – Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>