

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur geplanten Ansiedlung eines maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounters auf dem Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne

Kompatibilitätsprüfung mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im Auftrag der Stadt Emmerich am Rhein

Sebastian Kocyan
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

September 2014

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein..	4
2.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein	4
2.2	Kompatibilität mit den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein	7
3	Nahversorgungsfunktion des avisierten Vorhabens	8
3.1	Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens	9
3.2	Bewertung der Nahversorgungsfunktion	10
4	Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen.....	11

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Stadt Emmerich am Rhein bestehen derzeit Überlegungen, das Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne zu überplanen und das Gelände einem vielfältigen Nutzungsmix – bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen – zuzuführen. Die Versorgung der zukünftig in diesem Bereich lebenden Einwohner soll durch die Realisierung eines maximal **800 m² Gesamtverkaufsfläche** umfassenden **Lebensmitteldiscounters** sichergestellt werden, der nördlich der Bundesstraße 220, in Höhe des Kreuzungsbereiches von Klever Straße und Nollenburger Weg realisiert werden soll.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist in einem ersten Schritt zu überprüfen und zu bewerten, ob dieses Ansiedlungsvorhaben mit den **Zielen** und **Grundsätzen** des im Mai 2011 politisch beschlossenen **Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Emmerich am Rhein kompatibel ist. In einem ergänzenden Schritt ist zu untersuchen und nachzuweisen, ob das geplante Vorhaben (in seiner derzeitig projektierten Größenordnung) eine Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Umfeld lokalisierten Wohnsiedlungsbereiche übernehmen kann.

2 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein beinhaltet einen umfangreichen Ziel- und Grundsätze-katalog, der in erster Linie dazu beitragen soll, „den Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein zu sichern und zu stärken“. Im Sinne des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes der „räumlich funktionalen Gliederung“ ist es dabei das übergeordnete Ziel der Stadt Emmerich, den Einzelhandel in Abhängigkeit von seiner Sortiments- und Größenstruktur sowie unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen auf städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Standorte zu konzentrieren.¹

Unter Beachtung dieses stadtentwicklungspolitischen Leitbildes ist die Kompatibilität des avisierten Vorhabens mit den im Einzelhandelskonzept definierten Zielen und Grundsätzen wie folgt zu beurteilen.

2.1 Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstrukturen sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitestgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das avisierte Vorhaben zu prüfen gilt. Neben der oben ange-

¹ vgl. Junker und Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein. Dortmund: S. 82ff.

fürten gesamtstädtischen Strategie sind hierbei vor allem die übergeordneten **Ziele** zur zukünftigen **Einzelhandelsentwicklung** im Emmericher Stadtgebiet in den Blick zu nehmen.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern einerseits das bereits bestehende einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtgebiet, andererseits tragen sie dazu bei, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung positiv – also städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich – zu steuern. Hierbei ist es nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Einzelhandelsbetriebe davon profitieren können.²

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für das projektierte Vorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- *Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein*
- *Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt*
- *Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte*
- *Verhinderung konterkarierender Planungen*

Das Ziel der „Sicherung und [des] Ausbau[s] eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein“ stellt in erster Linie auf die quantitative wie qualitative Zusammensetzung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet ab, um den Angebotsstandort Emmerich attraktiv zu gestalten und langfristig zu erhalten. Hierzu kann das avisierte Vorhaben, insbesondere im Hinblick auf die fußläufige wohnortnahe Grundversorgung einen wichtigen Beitrag leisten, so dass es mit dem oben genannten Ziel kompatibel ist.

Wenngleich die „Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt“ zuvorderst die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren (und damit die Entwicklung der Emmericher Innenstadt) im Blick hat, ist dieses Ziel auch in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung. So ist es das Ziel der Emmericher Stadtentwicklungspolitik, insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten³ innerhalb der Innenstadt zu konzentrieren, um deren Versorgungsfunktion mittel- bis langfristig sicherzustellen. Da das in Rede stehende Vorhaben im Kern über nahversorgungsrelevante Sortimente verfügt (die unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Innenstadt angeboten werden dürfen), steht es dem vorgenannten Ziel nicht entgegen.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein stellt die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dar. Unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen

² vgl. Junker und Kruse (2011): S. 84

³ vgl. zur Definition von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Emmerich am Rhein Junker und Kruse (2011): S. 108ff.

Wege“ soll eine möglichst wohnungsnah und damit auch fußläufige Versorgung vorgehalten bzw. sichergestellt werden, so dass sich auch ältere bzw. immobile Personenkreise mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst wohnungsnah versorgen können. Zur Umsetzung dieses Ziels definiert das Einzelhandelskonzept (neben den zentralen Versorgungsbereichen in Emmerich und Elten) sogenannte „**solitäre Nahversorgungsstandorte**“.

Bei dem avisierten Projektstandort handelt es sich gemäß den Ausweisungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein nicht um einen bereits bestehenden solitären Nahversorgungsstandort⁴, eine Einzelhandelsvorprägung ist nicht gegeben. Gleichwohl befindet sich der Vorhabenstandort in einem potenziellen **Suchbereich zur Etablierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote**, um insbesondere die wohnungsnah Grundversorgung in den nordwestlichen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Emmerich sowie den östlichen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Hüthums zu verbessern.

Zur Schließung der (im Konzept identifizierten) fußläufigen Versorgungslücke sowie zur Herstellung eines umfassenden, möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes ist die Realisierung eines (kleinflächigen) strukturprägenden Lebensmittelanbieters grundsätzlich denkbar. Die Kompatibilität des projektierten Vorhabens mit dem Ziel „*der Sicherung und des Ausbaus eines flächendeckenden Grund- und Nahversorgungsangebotes*“ ist dabei aus gutachterlicher Sicht zu bejahen, wenn

- *„das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maße 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“.*⁵

Sofern das geplante Vorhaben eine Funktion als „dezentraler Nahversorger“ übernimmt (unter anderem rechnerischer Nachweis der Nahversorgungsfunktion) und zudem nicht zu befürchten ist, dass die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden, kann das geplante Vorhaben mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein kompatibel sein.

⁴ Vergleiche hierzu die ausführlichen Ausführungen zu den bestehenden solitären Nahversorgungsstandorten auf Seite 90 des Einzelhandelskonzeptes.

⁵ Junker und Kruse (2011): S. 103f.

2.2 Kompatibilität mit den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein Grundsätze⁶, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen soll. Für das avisierte Vorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** einschlägig⁷:

„Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.“

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)“.

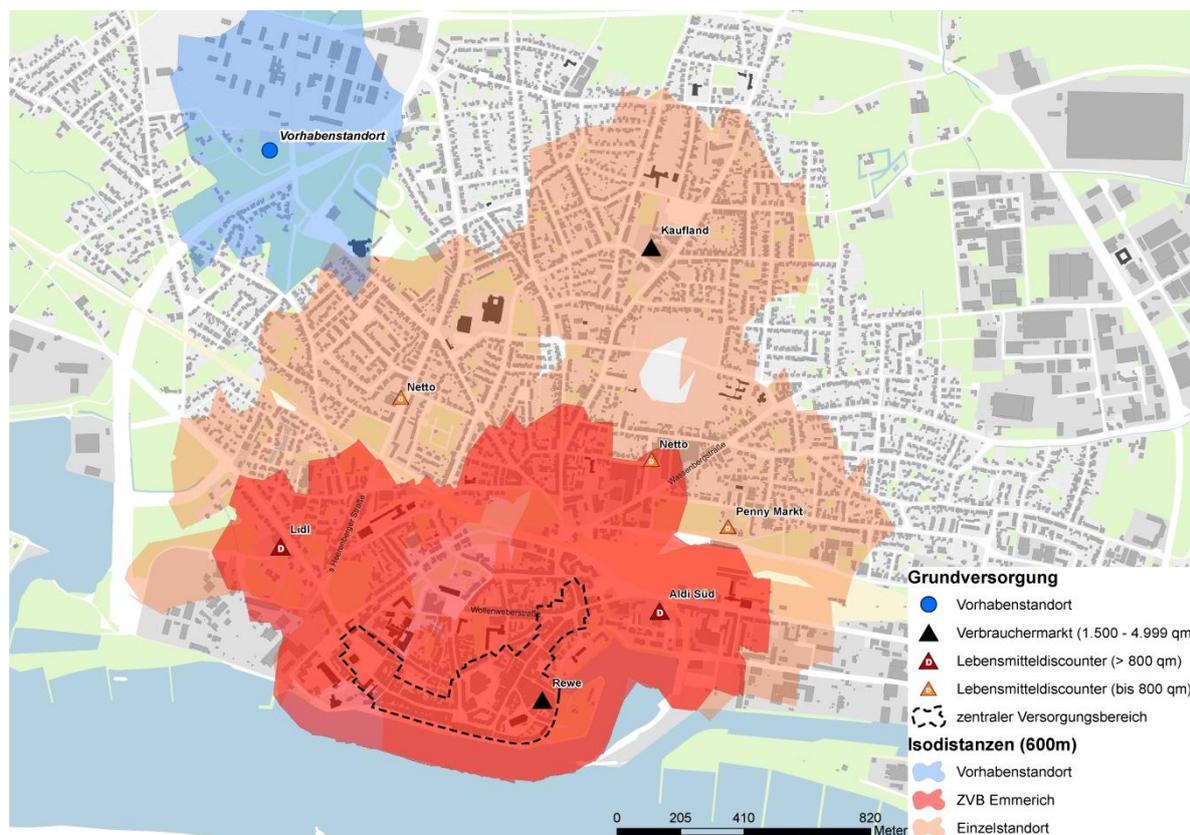
Da es sich bei dem avisierten Vorhaben um einen **kleinflächigen Lebensmitteldiscounter** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **maximal 800 m²** handelt, der außerhalb der konzeptionell definierten zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden soll, ist zur Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes auf die Regelungen in Ausnahme 2 abzustellen:

- Gemäß den in Ausnahme 2 definierten Vor- und Maßgaben ist zunächst einmal festzustellen, dass sich das geplante Vorhaben in einer **städtebaulich integrierten Lage** befindet, sofern davon ausgegangen werden kann, dass sich das zukünftige Wohnumfeld wie im Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ dargestellt entwickelt;
- des Weiteren sind **negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen auszuschließen**, da eine Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche zwischen den einzelnen Angebotsstandorten nicht gegeben ist (vgl. hierzu Karte 1) und/oder (unter städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten problematische) Geschäftsaufgaben, insbesondere aufgrund der breiten Streuung der Vorhabenauswirkungen, nicht zu befürchten sind;

⁶ vgl. Junker und Kruse (2011): S. 115ff.

⁷ vgl. Junker und Kruse (2011): S. 117ff.

Karte 1: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und konkurrierender Angebotsstandorte (Isodistanzen = 600 m)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Digitalen Stadtgrundlage

- ebenfalls **auszuschließen** ist – gemäß den Investorenangaben – die **Entstehung einer Standortagglomeration**, da die Ansiedlung/Entwicklung weiterer Einzelhandelsbetriebe nicht beabsichtigt ist⁸;
- schließlich ist darüber hinaus nachzuweisen, ob das Vorhaben **der Nahversorgung dienen kann**, so dass negative städtebauliche Auswirkungen umso eher ausgeschlossen werden können (vgl. Kapitel 3).

Demnach kann festgehalten werden, dass die Kompatibilität des avisierten Vorhabens mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes in jedem Fall gegeben ist, wenn im nachfolgenden Untersuchungsschritt die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens nachgewiesen werden kann.

3 Nahversorgungsfunktion des avisierten Vorhabens

Die Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens kann als ein erster Indikator zur Überprüfung der Tragfähigkeit des jeweiligen Vorhabens sowie zur (Nicht-)Beeinträchtigung der

⁸ Gemäß den Vor- und Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes ist dies bauplanungsrechtlich abzusichern.

bestehenden wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen herangezogen werden. Gemäß den Regelungen im Emmericher Einzelhandelskonzept ist von einer Nahversorgungsfunktion auszugehen, wenn

- „die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) 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“⁹

Wie Karte 1 in Kapitel 2.2 entnommen werden kann, ist eine mehr als unwesentliche Überschneidung des potenziellen fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens mit dem fußläufigen Einzugsbereich der Emmericher Innenstadt auszuschließen. Das zweite Kriterium zum Nachweis der Nahversorgungsfunktion ist somit erfüllt.

Zur Überprüfung des ersten Kriteriums ist vorab der potenzielle Umsatz des Vorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu prognostizieren, bevor abschließend die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens (rein rechnerisch) bewertet werden kann.

3.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters besteht im Wesentlichen aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe an der Gesamtverkaufsfläche eines **Lebensmitteldiscounters** liegt regelmäßig bei ca. 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel (ca. 10 %) sowie ergänzende Randsortimentsangebote und Aktionswaren (in Summe ca. 10 %). Basierend auf diesen Überlegungen zur **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung** ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von maximal 800 m² eine Verkaufsfläche von **etwa 640 m²** für Angebot des Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**.

Diese Verkaufsfläche stellt schließlich die Grundlage zur Ermittlung des **maximal erzielbaren, sortimentsspezifischen Vorhabenumsatzes** dar. Zur Berechnung dieses Umsatzes wird in der Regel auf durchschnittliche, **sortimentsspezifische** und / oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren¹⁰:

⁹ vgl. Junker und Kruse (2011): S. 120

¹⁰ vgl. Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report – Germany, 8. Ausgabe 2013 / 2014, S. 29; EHI Retail Institute (2013) unter www.handelsdaten.de

Tabelle 1: Warengruppenspezifische Umsatzberechnung des geplanten Erweiterungsvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro pro m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel (worst case)	640	5.000	3,2
Nahrungs- und Genussmittel (moderate case)	640	4.000	2,6

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

3.2 Bewertung der Nahversorgungsfunktion

Unter Berücksichtigung der zu prognostizierenden **sortimentspezifischen Umsätze** (worst und moderate case) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) des avisierten Vorhabens stellt sich die Nahversorgungsfunktion (rein rechnerisch) wie folgt dar:

Einwohnerzahl im zu versorgenden Gebiet (600 m-Radius um den Vorhabenstandort).....rd. 2.000 Einw. ¹¹ <i>unter Berücksichtigung zukünftiger Wohnbauflächenentwicklungen auf dem ehemaligen Kasernengeländebis zu maximal 2.500 Einw.</i>
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) pro Einwohner und Jahr ¹²rd. 2.100 Euro/Einw. insgesamt innerhalb der 600 m-Radius 4,2 - 5,3 Mio. Euro davon 35 % 1,5 - 1,9 Mio. Euro
Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Lebensmitteldiscounter (Worst Case) 3,2 Mio. Euro Lebensmitteldiscounter (Moderate Case)..... 2,6 Mio. Euro

Es zeigt sich, dass selbst unter Berücksichtigung der zukünftigen Wohnbauflächen- und Einwohnerentwicklung auf dem Kasernengelände eine Nahversorgungsfunktion (rein rechnerisch) nicht nachgewiesen werden kann. Unabhängig von der Höhe der angesetzten Flächenproduktivität (zwischen 4.000 und 5.000 Euro/m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ist damit zu rechnen, dass das geplante Vorhaben einen nicht unwesentlichen Anteil seines Umsatzes von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches (600 Meter-Radius um den Vorhabenstandort) wird generieren müssen¹³.

¹¹ Quelle: Stadt Emmerich am Rhein, Einwohnerdaten übermittelt per E-Mail am 07.08.2014

¹² Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014

¹³ Hinweis: Würde man bei der Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches anstelle eines 600 m-Radius einen

4 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Die vorliegende Kompatibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben **nicht in vollem Umfang** mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein **kompatibel ist**, da für das Vorhaben in seiner dimensionierten Größenordnung die Nahversorgungsfunktion rein rechnerisch nicht nachgewiesen werden kann.

Gleichwohl sind aus gutachterlicher Sicht die Empfehlungen auszusprechen, die Realisierung des geplanten Lebensmitteldiscounters in einem sich ggf. anschließenden Bauleitplanverfahren zu überprüfen und die (mögliche) Ansiedlung unter Abwägung aller einzelhandelsrelevanten und stadtplanerischen Belange zu beurteilen:

- So liegt der avisierte Vorhabenstandort in einem **konzeptionell definierten Suchbereich**. Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort würde somit dazu beitragen eine **lokale Versorgungslücke zu schließen** und das Netz der **fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung zu optimieren**.
- Mit Realisierung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne entsteht im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes ein **zusätzliches Kunden- bzw. Nachfragepotenzial**. Insbesondere für die hier lebenden Einwohner wird der geplante Lebensmitteldiscounter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen können.
- Die derzeitigen Planungen des Investors sehen ausschließlich die Realisierung **eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters** bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² vor. Damit ist die **Entstehung einer Standortagglomeration** an einem derzeit nicht durch Einzelhandel vorgeprägten Standort **ausgeschlossen**.
- Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die projektierte Gesamtverkaufsfläche von 800 m² **deutlich unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen dieses Betriebstyps** bewegt (zwischen 1.000 bis zu maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche). Es ist, insbesondere unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten, nicht davon auszugehen, dass sich am selben Standort ein noch weitaus kleineres Vorhaben realisieren lässt, für das eine Nahversorgungsfunktion rechnerisch nachweisbar wäre.

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich bei dem projektierten Vorhaben (an dem aktuell in Rede stehenden Standort) um ein Vorhaben, das zwar nicht in Gänze mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein kompatibel ist, das sich aber im Rahmen des einzelhandelsspezifischen und konzeptionell beschlossenen Leitbildes der räumlich funktionalen Gliederung bewegt und damit eine sinnvoll Ergänzung zu den bereits bestehenden einzelhandelsrelevanten Angeboten im Emmericher Stadtgebiet darstellen kann.

800 m-Radius zu Grunde legen, ließe sich die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens – aufgrund der höheren Einwohnerzahl im Einzugsbereich (rd. 3.850 Einwohner aktuell, bis zu maximal 4.300 Einwohner bei Realisierung der derzeitigen Planungen) – rechnerisch nachweisen.