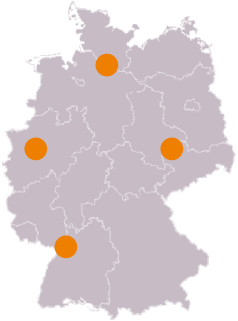
Stadt + Handel

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 14. März 2017

Stadt + Handel

Bundesweite Beratung rund um Zentren-, Nahversorgungs- und Standortentwicklung



Standorte: Dortmund I Hamburg I Karlsruhe I Leipzig

Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft	Städtebau/ Raumordnung	Bauplanungsrecht	Standortaktivierung/ Citymanagement und Stadtmarketing	Handelsimmobilien -entwicklung

Team: rd. 35 Mitarbeiter

Raumplaner/ Stadtplaner	(Wirtschafts-) Geographen	Soziologen	Handelsimmobilien-kaufleute	Fachbezogene Kooperationen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

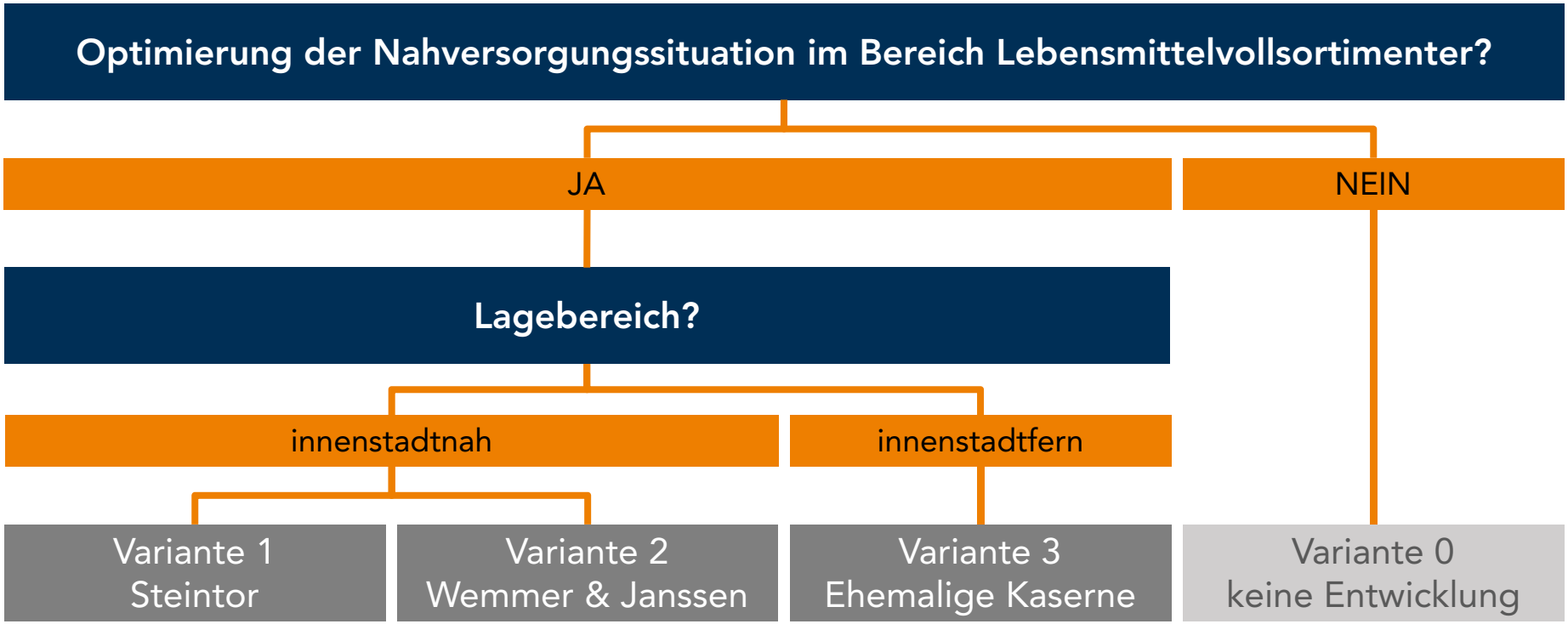
Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Gegenstand und Ziel des Einzelhandelskonzepts

- Aktualisierung der einzelhandelsbezogenen **Datenbasis**
- **Überprüfung und Fortschreibung** des bisherigen Einzelhandelskonzepts
- Funktionszuweisung und Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche**
- Fortschreibung der **Sortimentsliste**
- Fortschreibung der **Ansiedlungsleitsätze**
- Sicherung und Stärkung der **wohnortnahen (Grund-)versorgung**
- **gezielte Steuerung** künftiger Einzelhandelsansiedlungen
- **Planungssicherheit** für Stadt, Handel, Grundeigentümer, Investoren (Grundlage für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung)
- ggf. **Abwehr** schädlicher Einzelhandelsansiedlungen in Nachbarkommunen

Analysefokus: Optimierung der Nahversorgungssituation



Gliederung

1. Einführung
2. **Angebots- und Nachfrageanalyse**
   - Angebotsanalyse
   - Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Einzelhandelsbestand im Überblick

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017	Einzelhandelskonzept 2011
	Erhebung Stadt + Handel 2016	Erhebung Junker und Kruse 2010
Anzahl der Betriebe*	187	222
	- 35 (- rd. 16 %)	
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	rd. 48.980 m²	rd. 54.330 m²
	- 5.350 m² (- rd. 10 %)	
VKF/Einwohner	rd. 1,53 m²	rd. 1,7 m²
	- 0,17 m² (- rd. 10 %)	

Zum Vergleich: Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m² VKF/ Einwohner

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Junker + Kruse 2011; Einwohner: KRZN; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; * ohne Leerstand.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

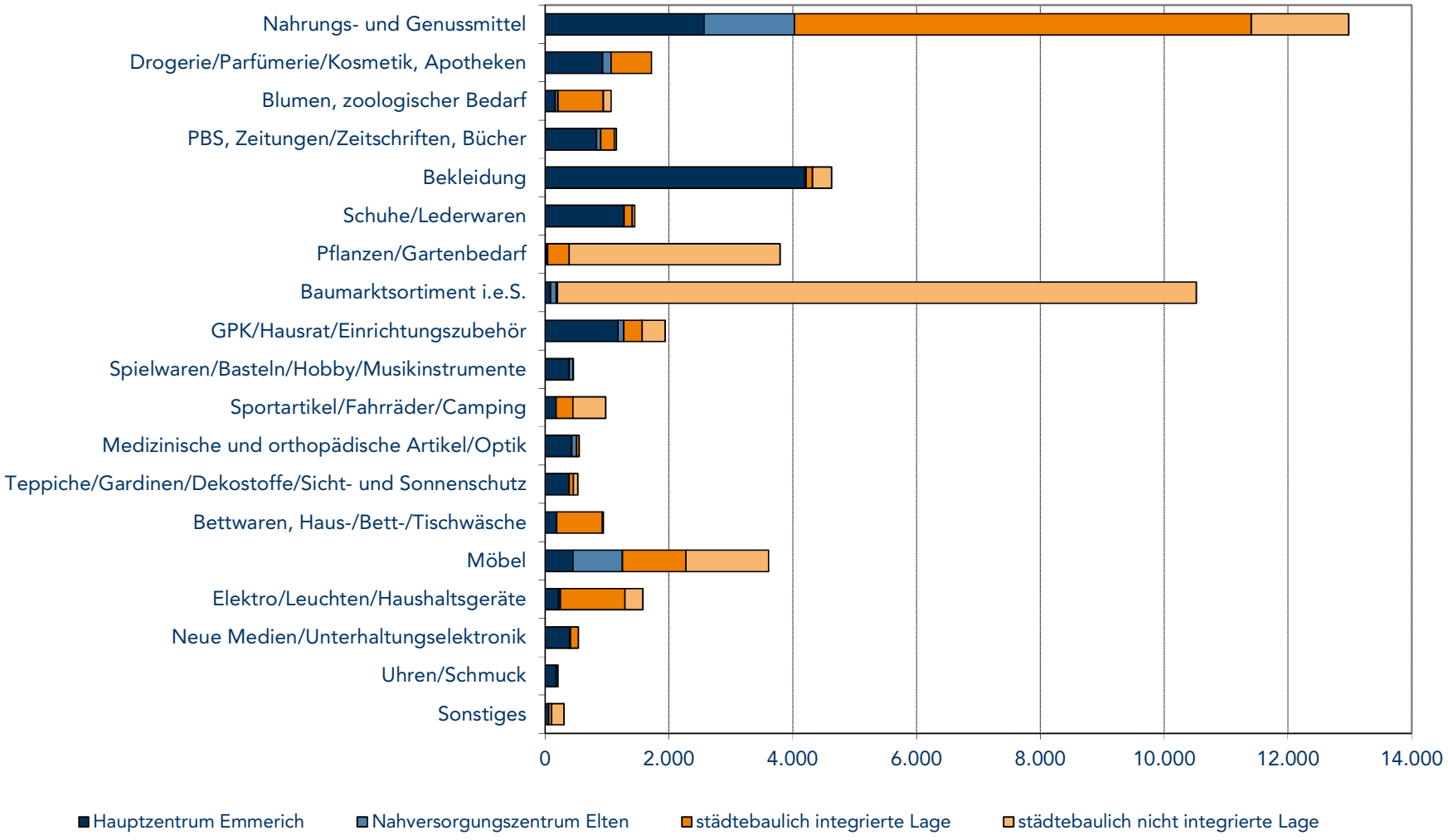
Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe* 2016 (gesamt 187)	102	57	28
Anzahl 2010 (gesamt 222)	128	54	40
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 55 %	rd. 30 %	rd. 15 %
Anteil 2010	rd. 58 %	rd. 24 %	rd. 18 %
Verkaufsfläche* 2016 (gesamt 48.980 m²)	rd. 17.100 m²	rd. 13.260 m²	rd. 18.610 m²
Verkaufsfläche 2010 (gesamt 54.330 m²)	rd. 16.650 m²	rd. 13.880 m²	rd. 23.810 m²
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 35 %	rd. 27 %	rd. 38 %
Anteil 2010	rd. 30 %	rd. 26 %	rd. 44 %

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Junker + Kruse 2011; Einwohner: KRZN; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; ZVB-Abgrenzungen: Junker + Kruse 2011; * ohne Leerstand.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsbestand (in m²) nach Warengruppen und Lagen

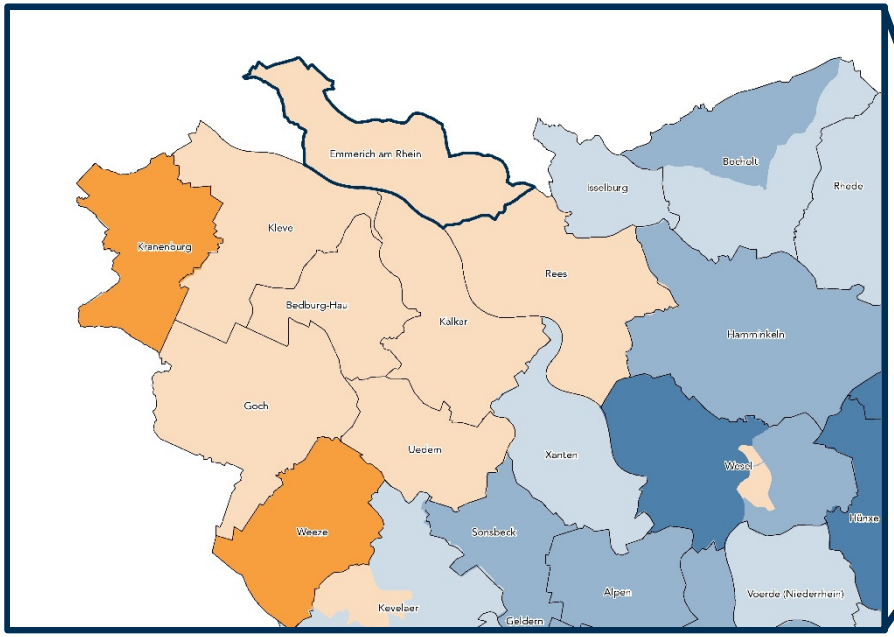


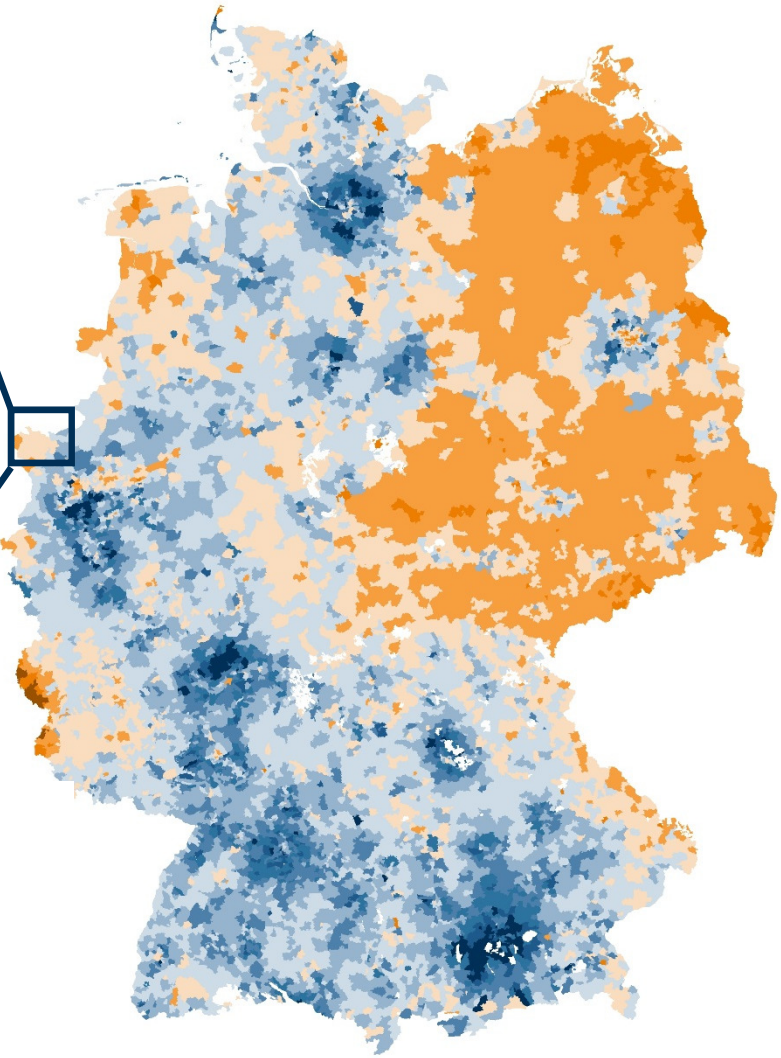
Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Junker + Kruse 2011; Einwohner: KRZN; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; ZVB-Abgrenzungen: Junker + Kruse 2011.

Gliederung

1. Einführung
2. **Angebots- und Nachfrageanalyse**
   - Angebotsanalyse
   - Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer





< 80,00
80,00 - 85,00
85,01 - 90,00
90,01 - 95,00
95,01 - 100,00
100,01 - 105,00
105,01 - 110,00
110,01 - 115,00
115,01 - 120,00
> 120,00

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Emmerich am Rhein: 92,9

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2015; Kartengrundlage: ESRI 2005, PLZ-5-Gebiete.

Haushaltsbefragung mit Fokus Nahrungs- und Genussmittel

Telefonische Haushaltsbefragung (CATI) in Emmerich (n = 200)

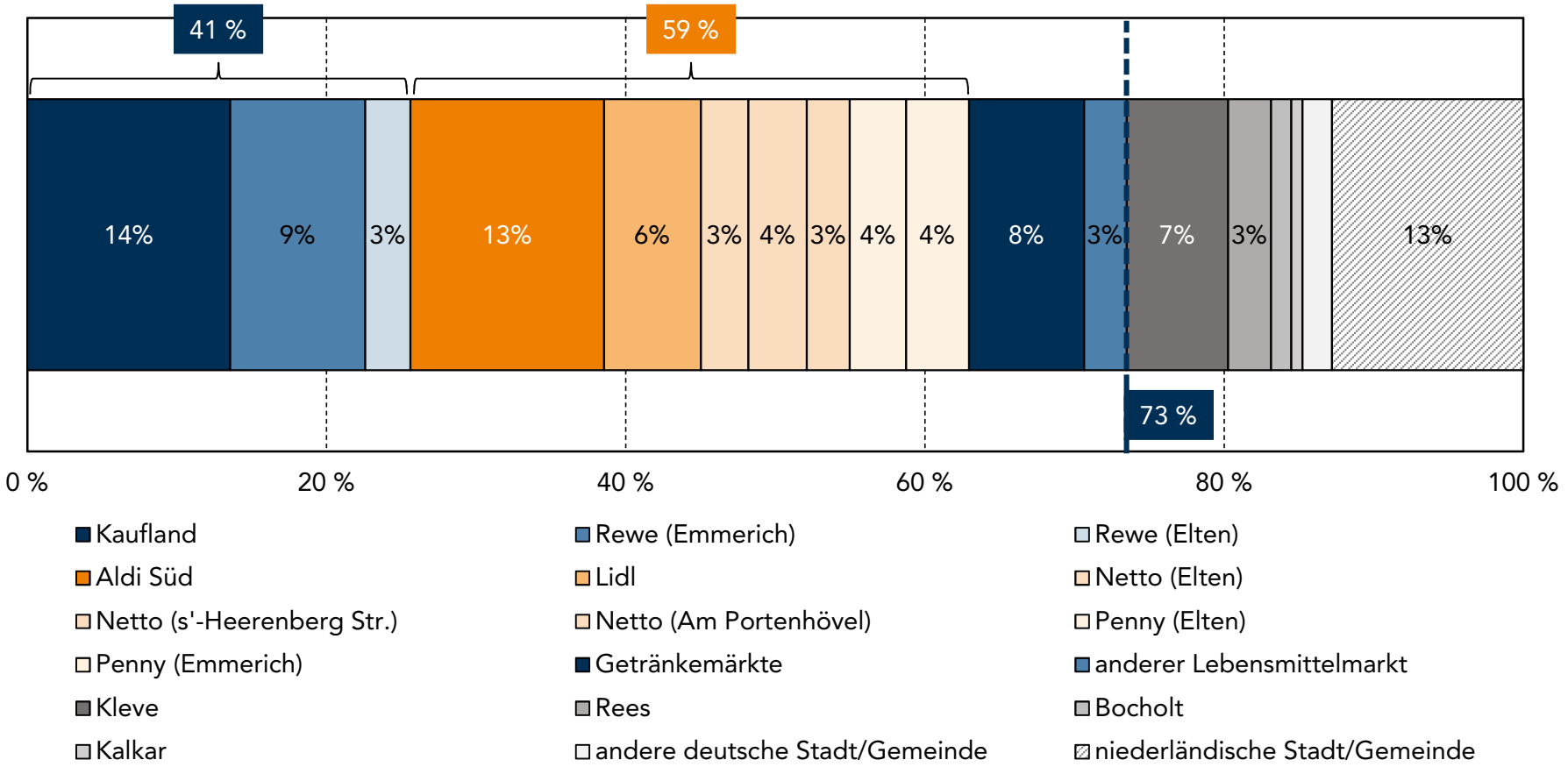
- **Grundgesamtheit:** Wohnbevölkerung der Stadt Emmerich
- **Stichprobenauswahl:** Quotenverfahren nach dem Merkmal „Wohnort-Stadtteil“
- **Befragungszeitraum:** Januar 2017 (KW 3)
- **Durchführung:** Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB in Kooperation mit Prolytics market research GmbH

Telefonische Haushaltsbefragung (CATI) in den Niederlanden (n = 355)

- **Grundgesamtheit:** Wohnbevölkerung der Gemeinden Doetinchem, Duiven, Montferland, Oude IJsselstreek, Rijnwaarden und Zevenaar
- **Stichprobenauswahl:** Quotenverfahren nach dem Merkmal „Wohnort-Gemeinde“
- **Befragungszeitraum:** Januar 2017 (KW 3)
- **Durchführung:** Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB in Kooperation mit Prolytics market research GmbH

Einkaufsorientierung (Emmerich)

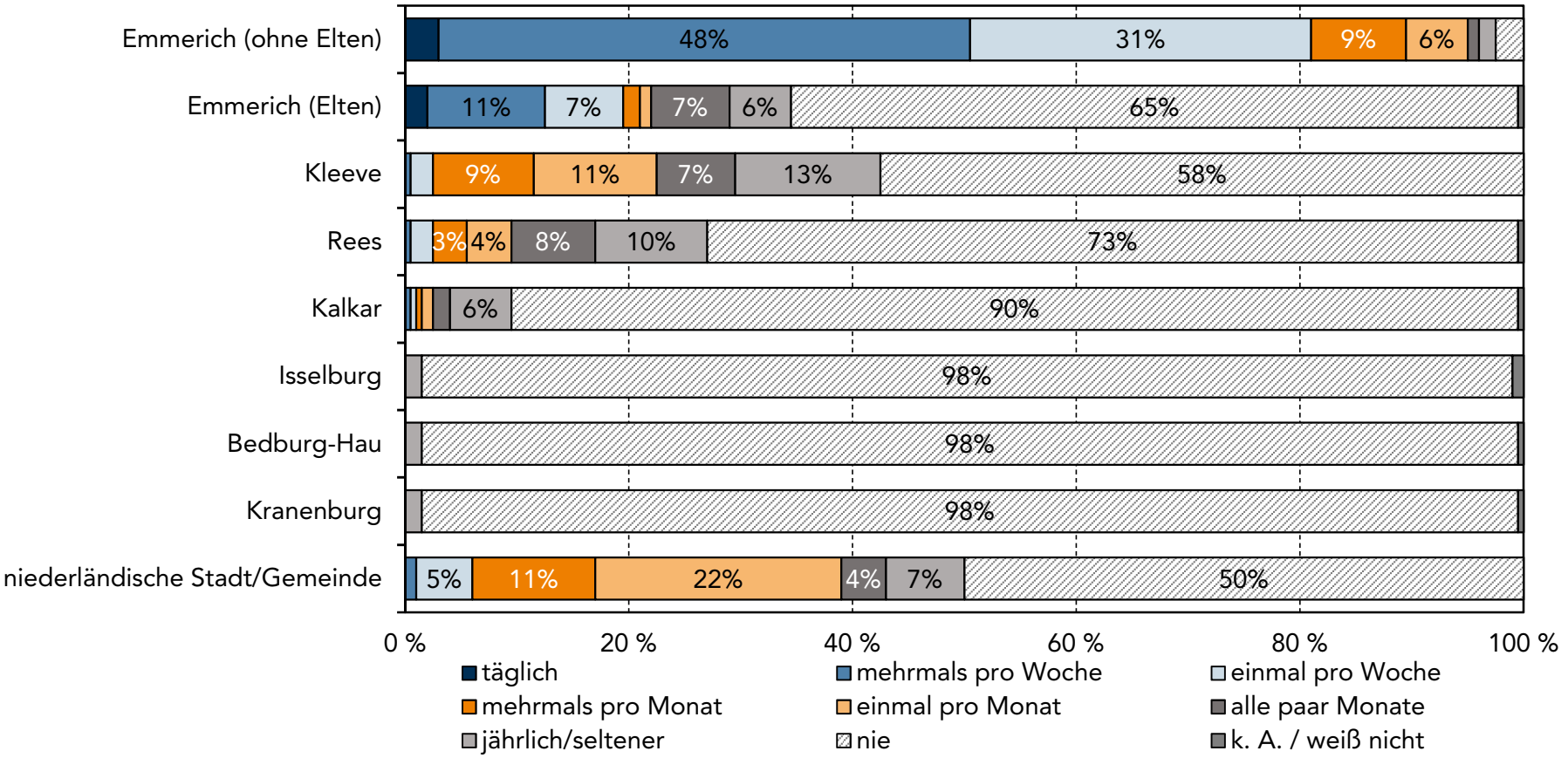
F02: „Nun würde ich gerne von Ihnen wissen, wo Sie überwiegend* Lebensmittel (inkl. Getränke) einkaufen. Dabei geht es um Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discounter und Getränkemärkte."
[n = 664 (Anzahl der Nennungen); Mehrfachnennungen möglich]



Quelle: Haushaltsbefragung Emmerich Stadt + Handel 01/2017; * überwiegend = einmal pro Monat oder mind. 10 % der Gesamtausgaben für Lebensmittel (inkl. Getränke).

Einkaufshäufigkeit (Emmerich) nach Orten

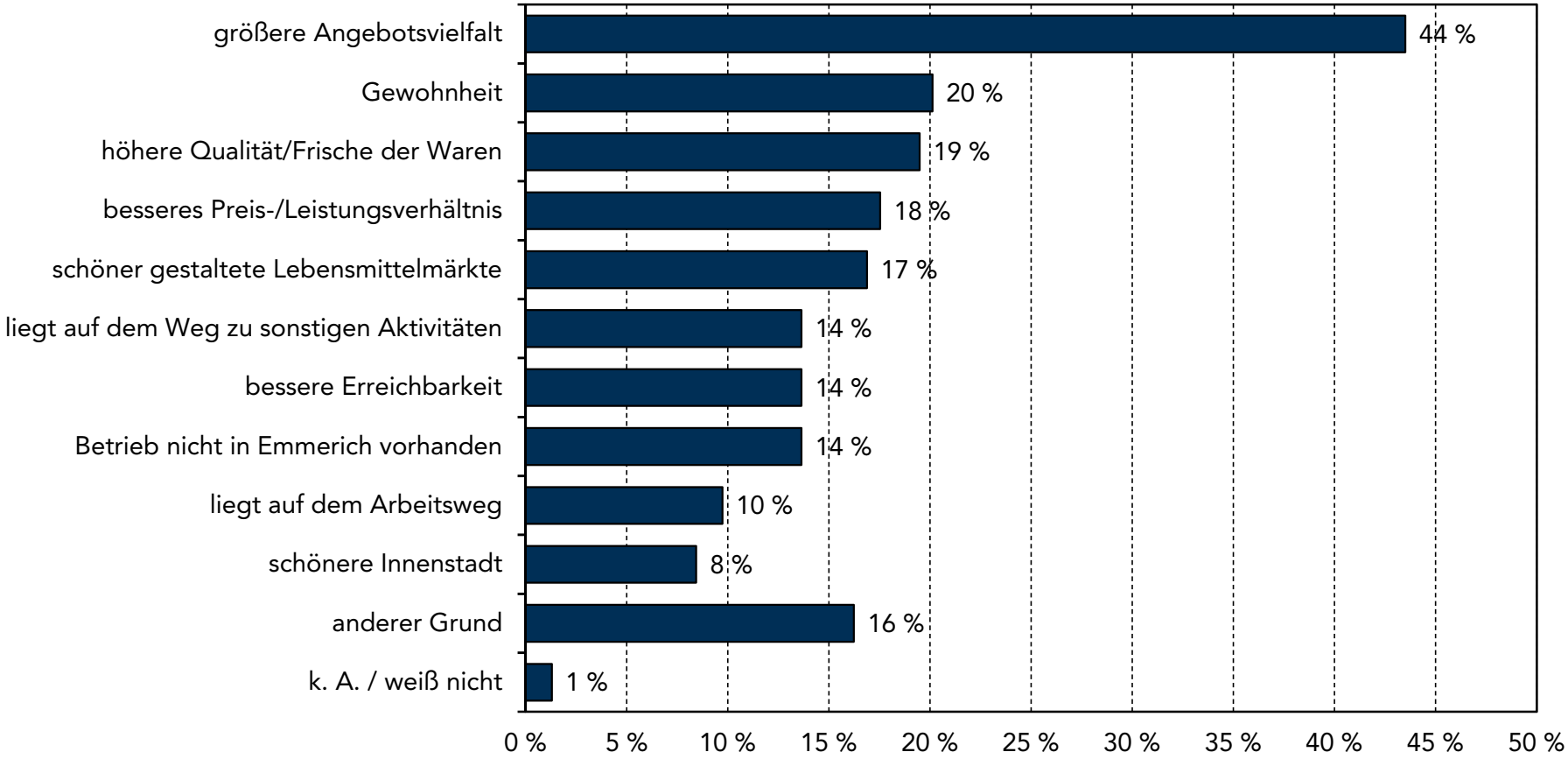
F03: „Wie häufig kaufen Sie an den folgenden Orten Lebensmittel (inkl. Getränke) ein? Hier geht es wieder lediglich um den Einkauf in Supermärkten, Verbrauchermärkten, Discountern und Getränkemärkten."
[n = 200]



Quelle: Haushaltsbefragung Emmerich Stadt + Handel 01/2017.

Gründe für den Einkauf in anderen Städten (Emmerich)

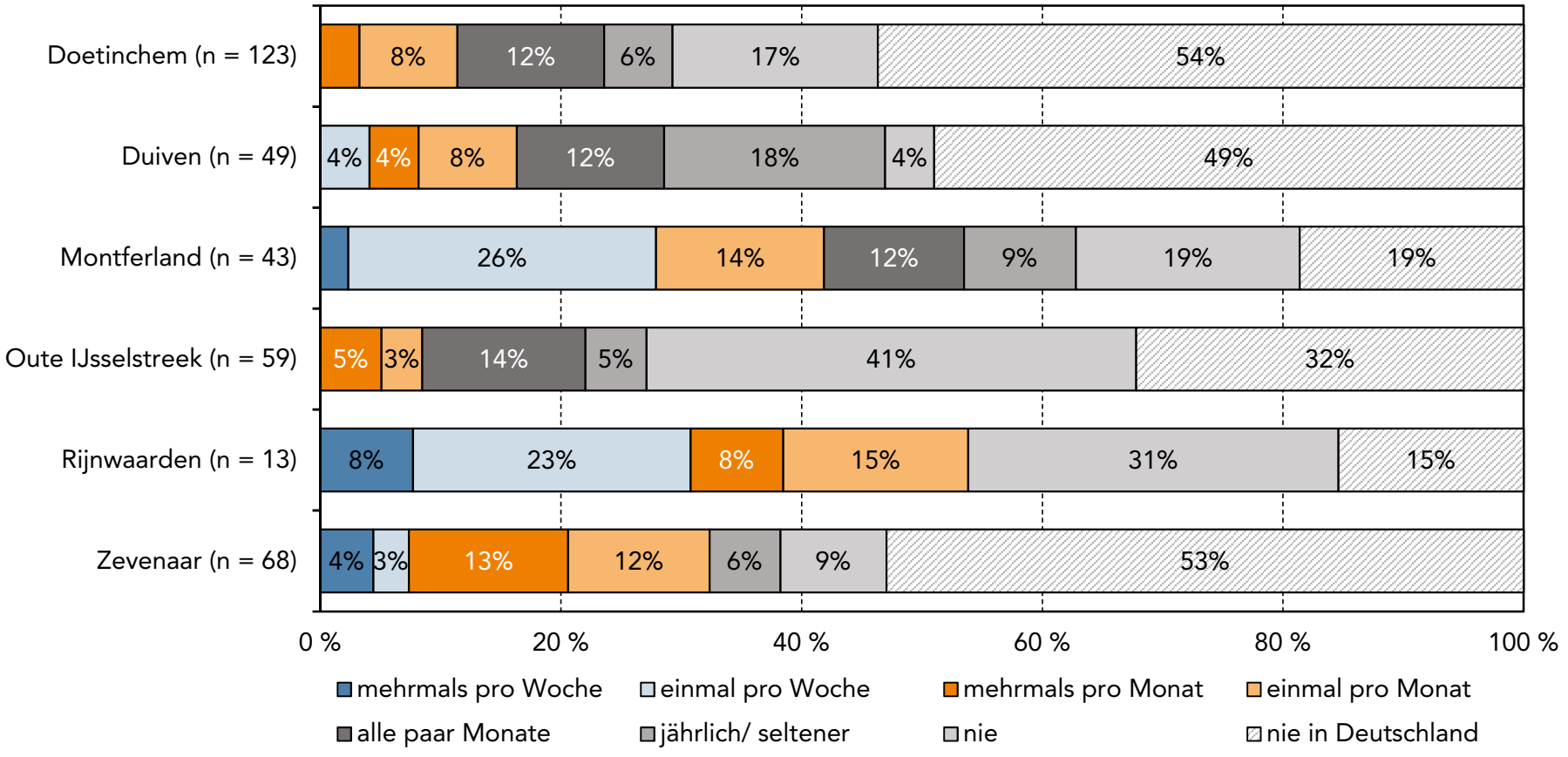
F04: „Was sind die Gründe dafür, dass Sie außerhalb von Emmerich Lebensmittel (inkl. Getränke) einkaufen?“
[n = 200 (Anzahl der Befragten); Mehrfachnennungen möglich]



Quelle: Haushaltsbefragung Emmerich Stadt + Handel 01/2017.

Einkaufshäufigkeit (NL) in Emmerich nach Wohnort

F02: „Wie häufig kaufen Sie an den folgenden Orten auf der deutschen Seite der Grenze Lebensmittel (inkl. Getränke) ein?“
[n = 355]



Quelle: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017.

Ausgaben für Lebensmittel (inkl. Getränke) nach Wohnort (NL)

F03: „Bitte schätzen Sie nun für mich ab, wie hoch der Betrag ist, den Sie durchschnittlich im Monat in Emmerich an Lebensmitteln (inkl. Getränke) ausgeben."
[n = 119; ohne k. A.]

Gemeinde	Einwohnerzahl*	Kundenanteil in Emmerich**	monatliche Ausgaben in Emmerich***
Doetinchem	rd. 56.800	rd. 11 %	rd. 50 Euro
Duiven	rd. 25.400	rd. 16 %	rd. 90 Euro
Montferland	rd. 35.200	rd. 42 %	rd. 130 Euro
Oude IJsselstreek	rd. 39.700	rd. 8 %	rd. 120 Euro
Rijnwaarden	rd. 10.900	rd. 54 %	rd. 150 Euro
Zevenaar	rd. 32.300	rd. 32 %	rd. 100 Euro
Untersuchungsraum	**rd. 200.200**	**rd. 21 %**	**rd. 100 Euro**

Quelle: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017; * Einwohner auf 100 gerundet, Daten: CBS Niederlande (2017; Stand: 01.01.2016); ** Befragte, die in Emmerich mind. einmal pro Monat einkaufen; *** Betrag auf 10 Euro gerundet.

Zwischenfazit: Telefonische Haushaltsbefragung

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird in Emmerich eine **Kaufkrafteigenbindung von rd. 78 %** angenommen (Einkaufsorientierung auf Emmerich rd. 73 %; Einkaufsorientierung auf Lebensmittelvollsortimenter rd. 41 %; Einkaufshäufigkeit* rd. 95 %; Berücksichtigung tradierter Einkaufsbeziehungen).
- Damit fließen erhebliche Anteile (rd. 22 %) der Emmericher Kaufkraft in Nachbarkommunen ab, vornehmlich nach **Kleve**, **Rees** und die **Niederlande**.
- Unter Berücksichtigung von tradierten Einkaufsbeziehungen und Mobilitätsaspekten erscheint eine **Kaufkrafteigenbindung von rd. 90 %** bei geeigneten Angebotsstrukturen als Optimum.
- Die **starke Einkaufsorientierung** der Emmericher auf **Lebensmitteldiscounter** sowie die Gründe für Lebensmitteleinkäufe außerhalb Emmerichs (rd. 49 % der Befragten geben Gründe an, die auf ein **defizitäres Angebot im Lebensmittelvollsortiment** schließen lassen) deuten darauf hin, dass durch die Steigerung Nahversorgungsqualität im vollsortimentierten Bereich **bis zu 6 %-Punkte** der Emmericher Kaufkraft zurückgebunden werden kann.
- Aus den ermittelten durchschnittlichen Ausgaben der Befragten aus niederländischen Kommunen lassen sich (unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und eines Sicherheitsabschlags) **Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden** ableiten, die **rd. 29 % des Gesamtumsatzes** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Emmerich ausmachen.
- Daher ist (unter Berücksichtigung der Einkaufsorientierung der Befragten) insb. in den zentralen Versorgungsbereichen, beim Kaufland-Markt und bei den produktiven Lebensmitteldiscountern von einer **überdurchschnittlichen Flächenproduktivität** auszugehen.

* nur Emmericher, die mind. mind. einmal pro Monat in Emmerich Lebensmittel (inkl. Getränke) einkaufen.

Nachfrageanalyse – Sortimentsspezifische Kennzahlen

Warengruppen	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	12.980	81,7	68,7	119
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.720	10,8	10,6	102
Blumen, zoologischer Bedarf	1.070	2,1	3,5	61
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.150	4,7	5,3	89
kurzfristiger Bedarfsbereich	**16.920**	**99,4**	**88,2**	**113**
Bekleidung	4.640	16,7	15,4	108
Schuhe/Lederwaren	1.460	4,7	4,2	113
Pflanzen/Gartenbedarf	3.800	2,7	2,6	107
Baumarktsortiment i.e.S.	10.520	11,2	14,9	75
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.940	2,2	2,0	111
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	460	1,1	3,5	31
Sportartikel/Fahrräder/Camping	980	2,4	3,0	80
mittelfristiger Bedarfsbereich	**23.800**	**41,0**	**45,5**	**90**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	540	2,8	2,4	115
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	530	0,8	1,8	46
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	940	1,7	1,8	94
Möbel	3.610	4,4	8,6	51
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.580	4,5	4,8	95
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	540	3,9	12,0	33
Uhren/Schmuck	210	1,9	2,1	93
Sonstiges*	310	1,1	1,0	109
langfristiger Bedarfsbereich	**8.260**	**21,1**	**34,5**	**61**
Gesamt	**48.980**	**161,4**	**168,2**	**96**

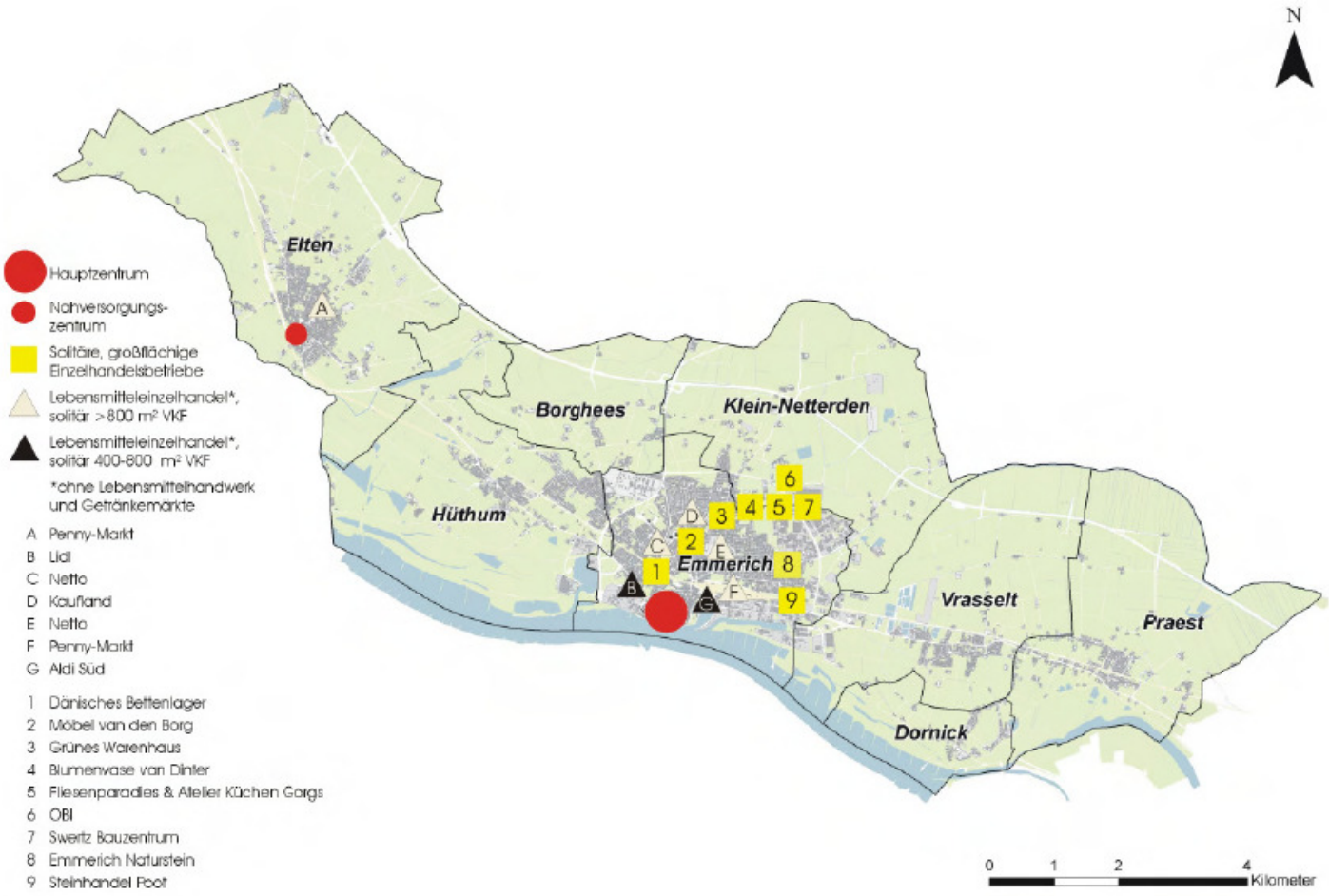
Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2017; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Werte gerundet; * u. a. Kfz-Zubehör.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. **Städtebauliche Analyse**
   - Zentren- und Standortstruktur
   - Nahversorgungsanalyse
4. Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

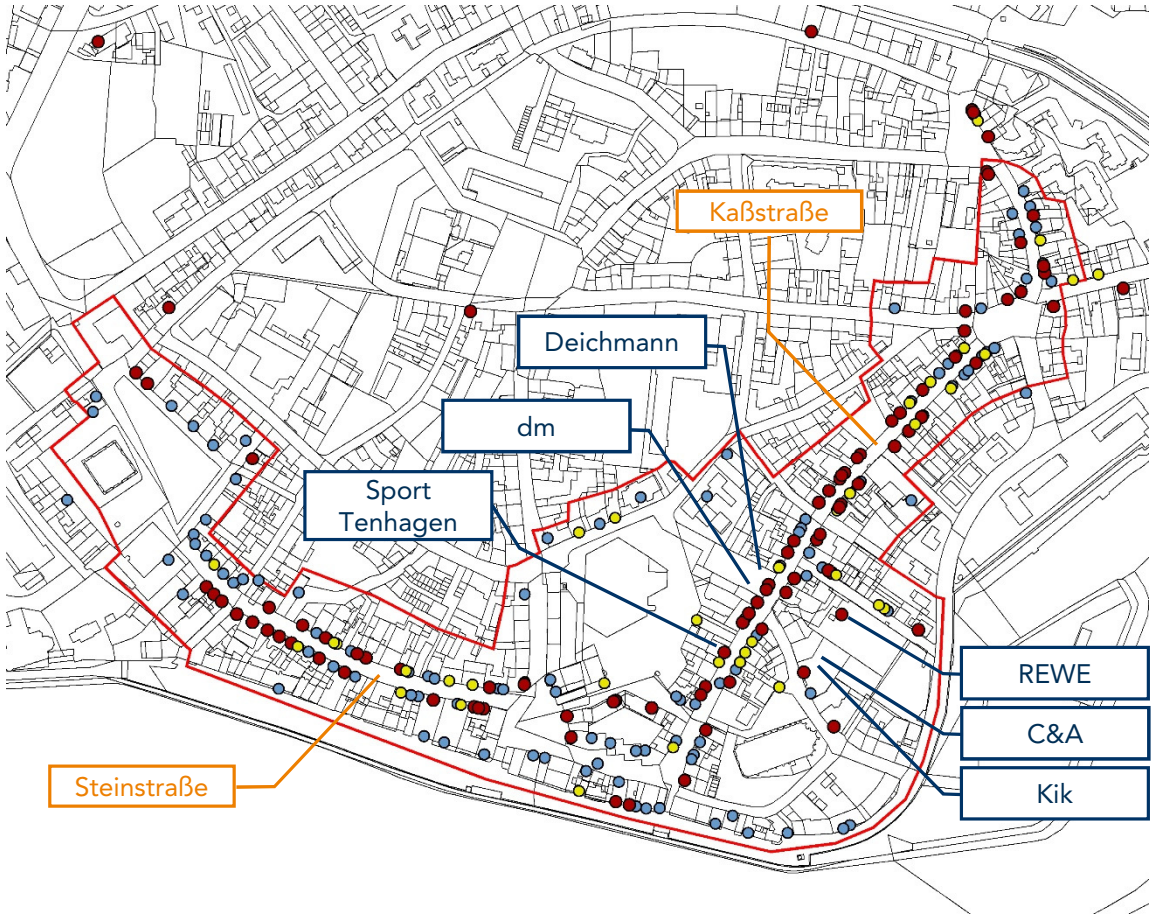
Bisherige Zentren- und Standortstruktur



Quelle: Junker + Kruse 2011.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Einzelhandelsbestand



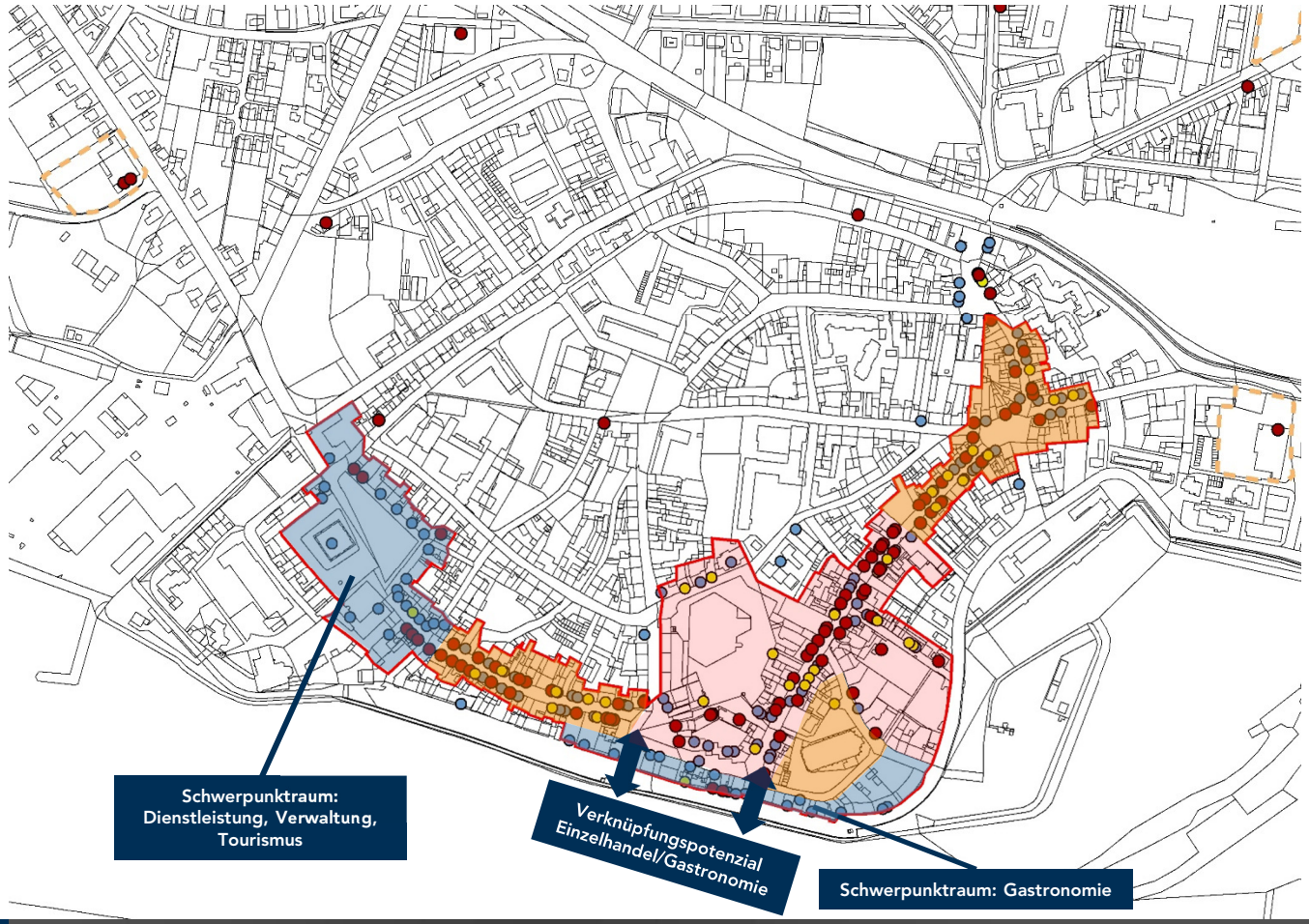
	Erhebung Junker und Kruse 2010	Erhebung Stadt + Handel 2016
Anzahl EH-Betriebe	112	85
Anteil gesamtstädtisch	rd. 50 %	rd. 45 %
Verkaufsfläche (in m²)	rd. 13.920	rd. 14.160
Anteil gesamtstädtisch	rd. 26 %	rd. 29 %
Anzahl Leerstände	37	37
Anzahl ZEF**	Keine Angabe	109

Zentraler Versorgungsbereich (gemäß EHK 2011)
Einzelhandel
Zentrenergänzende Funktionen
Leerstand

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse 2011; * ZEF = Zentrenergänzende Funktionen.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Funktionale Bewertung

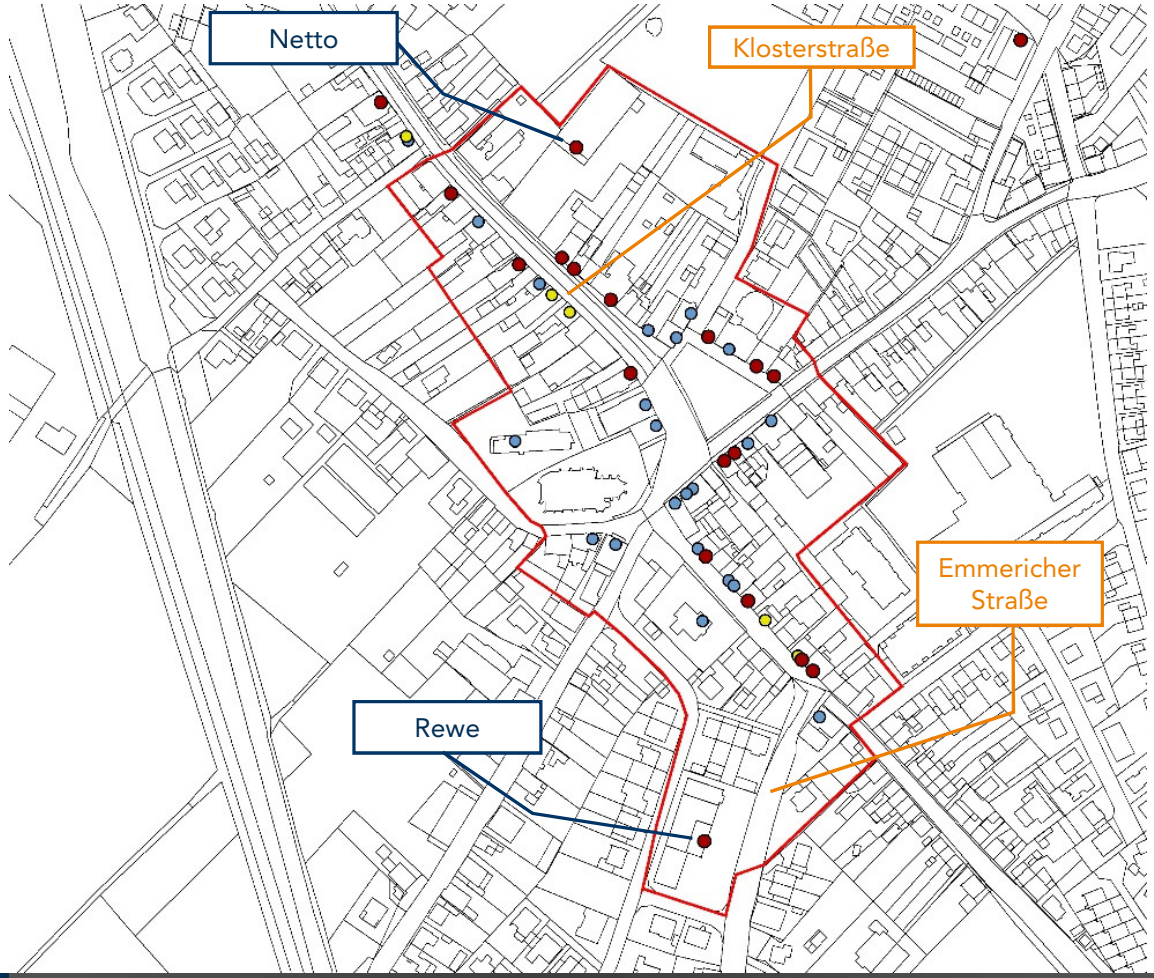


Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestand: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen: EHK Emmerich 2017; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

ZVB Nahversorgungszentrum Elten

Einzelhandelsbestand



	Erhebung Junker und Kruse 2010	Erhebung Stadt + Handel 2016
Anzahl EH-Betriebe	18	17
Anteil gesamtstädtisch	rd. 8 %	rd. 9 %
Verkaufsfläche (in m²)	rd. 2.730	rd. 2.940
Anteil gesamtstädtisch	rd. 5 %	rd. 6 %
Anzahl Leerstände	2	4
Anzahl ZEF**	Keine Angabe	21

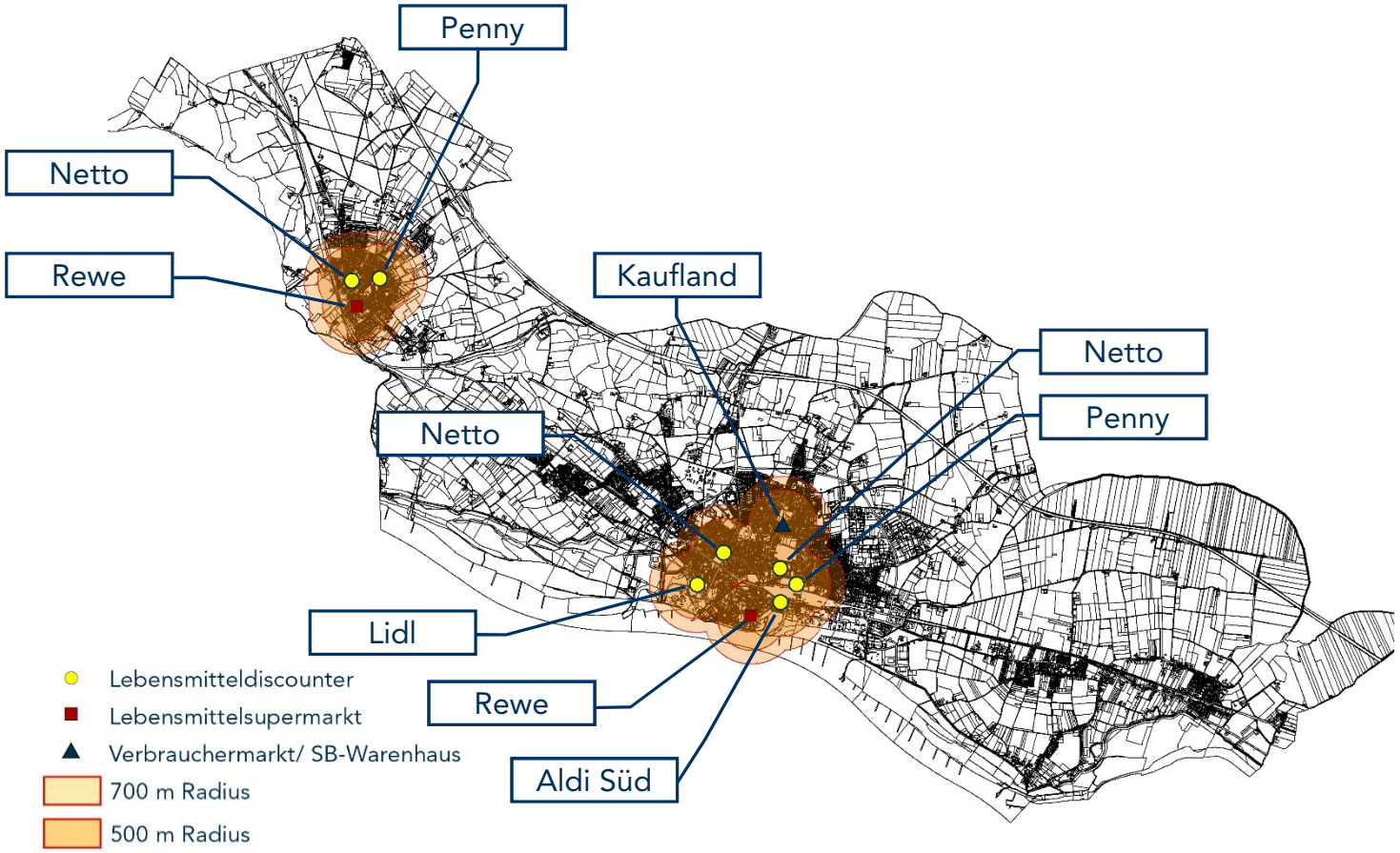
Zentraler Versorgungsbereich (gemäß EHK 2011)
Einzelhandel
Zentrenergänzende Funktionen
Leerstand

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse 2011; * ZEF = Zentrenergänzende Funktionen.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. **Städtebauliche Analyse**
   - Zentren- und Standortstruktur
   - Nahversorgungsanalyse
4. Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Siedlungs- und Nahversorgungsstruktur



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2011;

Quantitative Nahversorgungssituation

	Ist-Situation 2016	Prognosehorizont 2021
Verkaufsflächenausstattung* Nahrungs- und Genussmittel	rd. 12.980 m²	rd. 14.500 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner Nahrungs- und Genussmittel**	rd. 0,33 m²	rd. 0,38 m²
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	119 %	119 %
Kaufkrafteigenbindung Nahrungs- und Genussmittel	78 %	78 %

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; * Werte auf 10 m² gerundet; ** nur strukturprägende Betriebe ab 400 m² VKF inkl. Non-Food ohne Getränkemärkte; Bundesdurchschnitt: 0,40 m².

Räumliche Disparitäten bei Verkaufsflächenausstattung je Einwohner:

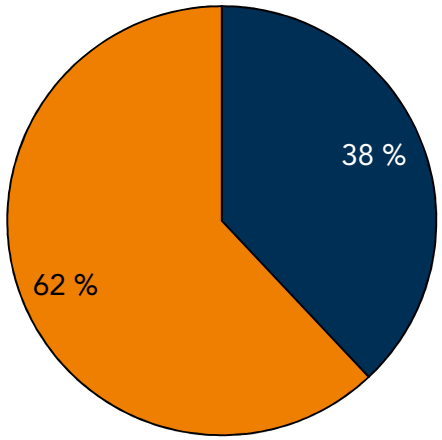
- **überdurchschnittliche** Verkaufsflächenausstattung je Einwohner innerhalb Eltens
- **unterdurchschnittliche** Verkaufsflächenausstattung je Einwohner außerhalb Eltens

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

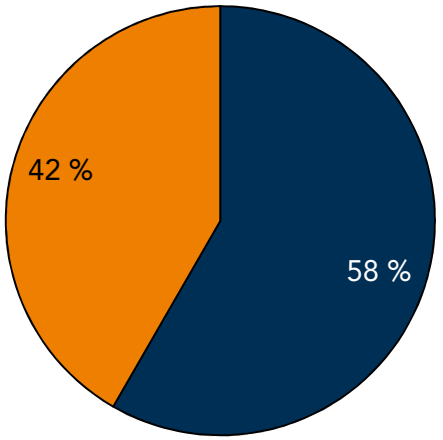
Qualitative Nahversorgungssituation

Betriebsform	Anzahl der Betriebe		Verkaufsflächen-ausstattung** in m²		Verkaufsflächen-ausstattung*** je Einwohner in m²	
	2016	2021	2016	2021	2016	2021
Lebensmittelvollsortimenter*	3	3	rd. 5.070	rd. 5.070	0,16	0,16
Lebensmitteldiscounter	7	9	rd. 5.400	rd. 7.010	0,17	0,22

Verkaufsflächenanteile Bundesdurchschnitt



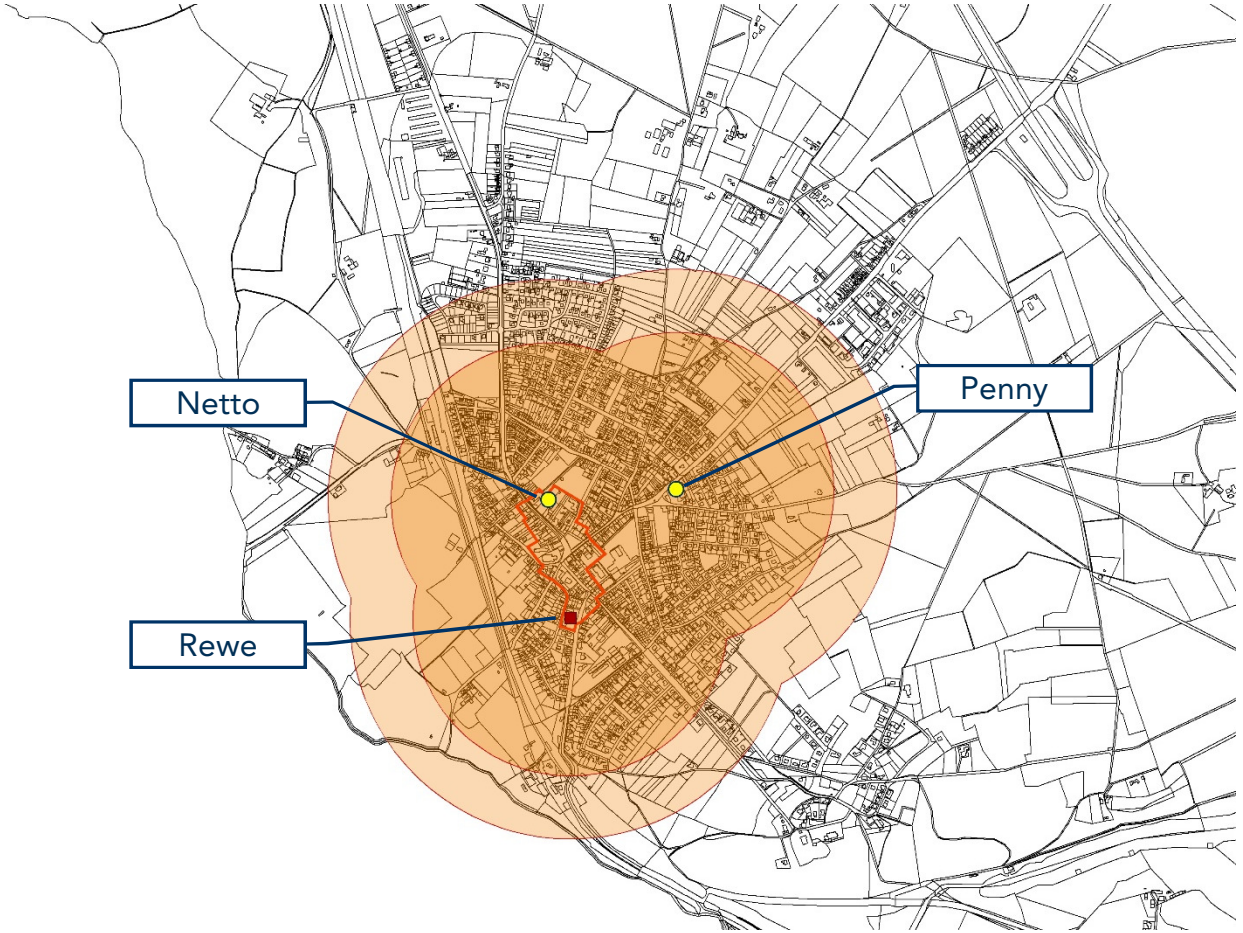
Verkaufsflächenanteile* Emmerich am Rhein 2021



Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; * inkl. Kaufland-Getränkemarkt; ** Werte auf 10 m² gerundet; inkl. Non-Food; *** inkl. Non-Food; Bundesdurchschnitt: Lebensmittelvollsortimenter 0,25 m²; Lebensmitteldiscounter 0,15 m².

Räumliche Nahversorgungssituation

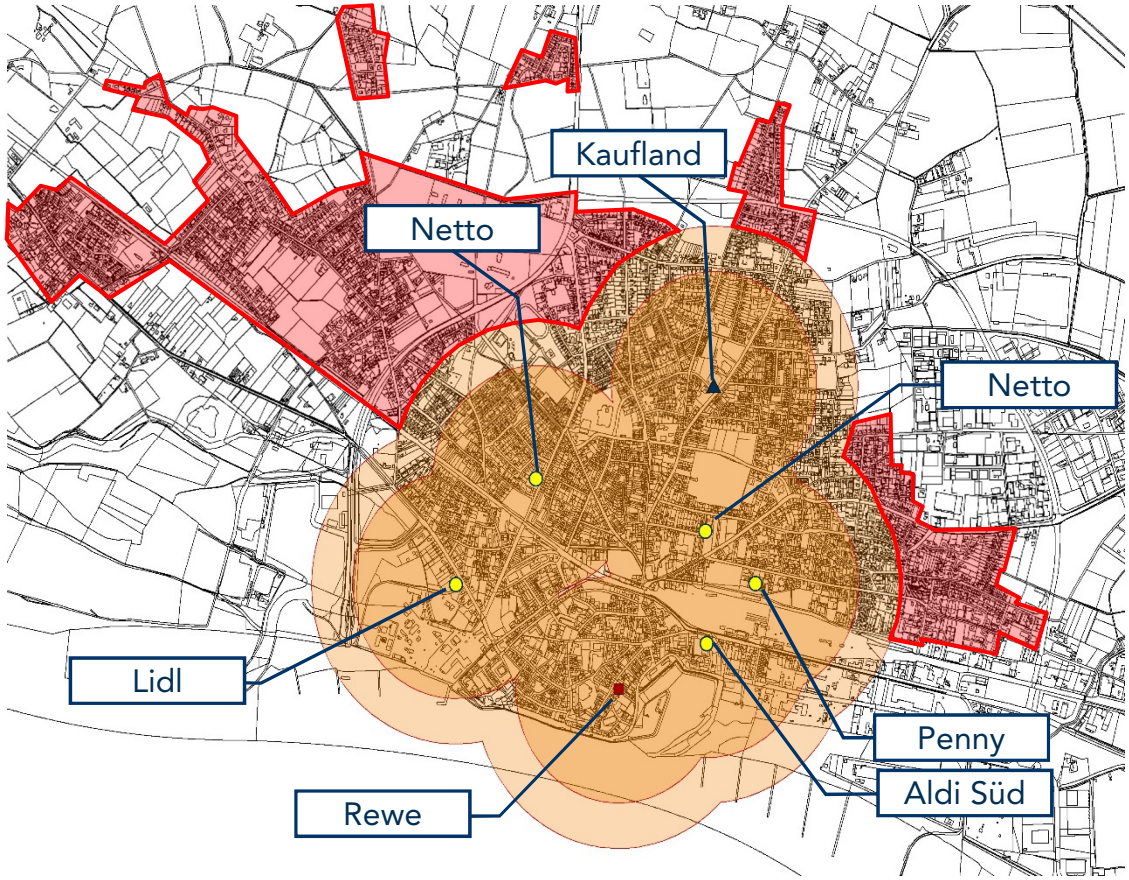
Stadtteil Elten



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2011..

Räumliche Nahversorgungssituation

Hauptsiedlungsbereich Emmerich



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2011.

Zwischenfazit: Nahversorgungssituation auf einen Blick

quantitativ

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts und weist eine räumlich hohe Disparität auf.
- Die Kaufkrafteigenbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 78 %, dies deutet auf hohe Kaufkraftabflüsse im untersuchten Sortimentsbereich hin. Die Zentralität beträgt – aufgrund der hohen Umsätze durch niederländische Kunden – rd. 119 %.

qualitativ

- Die Lebensmitteldiscounter erreichen ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern.
- Die Lebensmittelvollsortimenter sind überwiegend nicht marktadäquat aufgestellt und verfügen über eine für ihren jeweiligen Betriebstyp unterdurchschnittliche Verkaufsfläche*.

räumlich

- Die Lebensmittelbetriebe (Discounter, Vollsortimenter) sind siedlungsstrukturell gut integriert, aber dadurch nur bedingt erweiterungsfähig.
- Der Stadtteil Elten verfügt über eine annähernd flächendeckende Nahversorgung. Der Hauptsiedlungsbereich von Emmerich verfügt hingegen nur über eine eingeschränkte flächendeckende Nahversorgung. Die vom Kernort abgesetzten Stadtteile verfügen über keine fußläufige Nahversorgung.

➔ **Emmerich verfügt über keinen (Ausnahme: mit Einschränkung Rewe im HZ Emmerich) marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter.**

➔ **Eine Verbesserung der Kaufkrafteigenbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist durch eine Angebotsverbesserung im vollsortimentierten Bereich zu erreichen.**

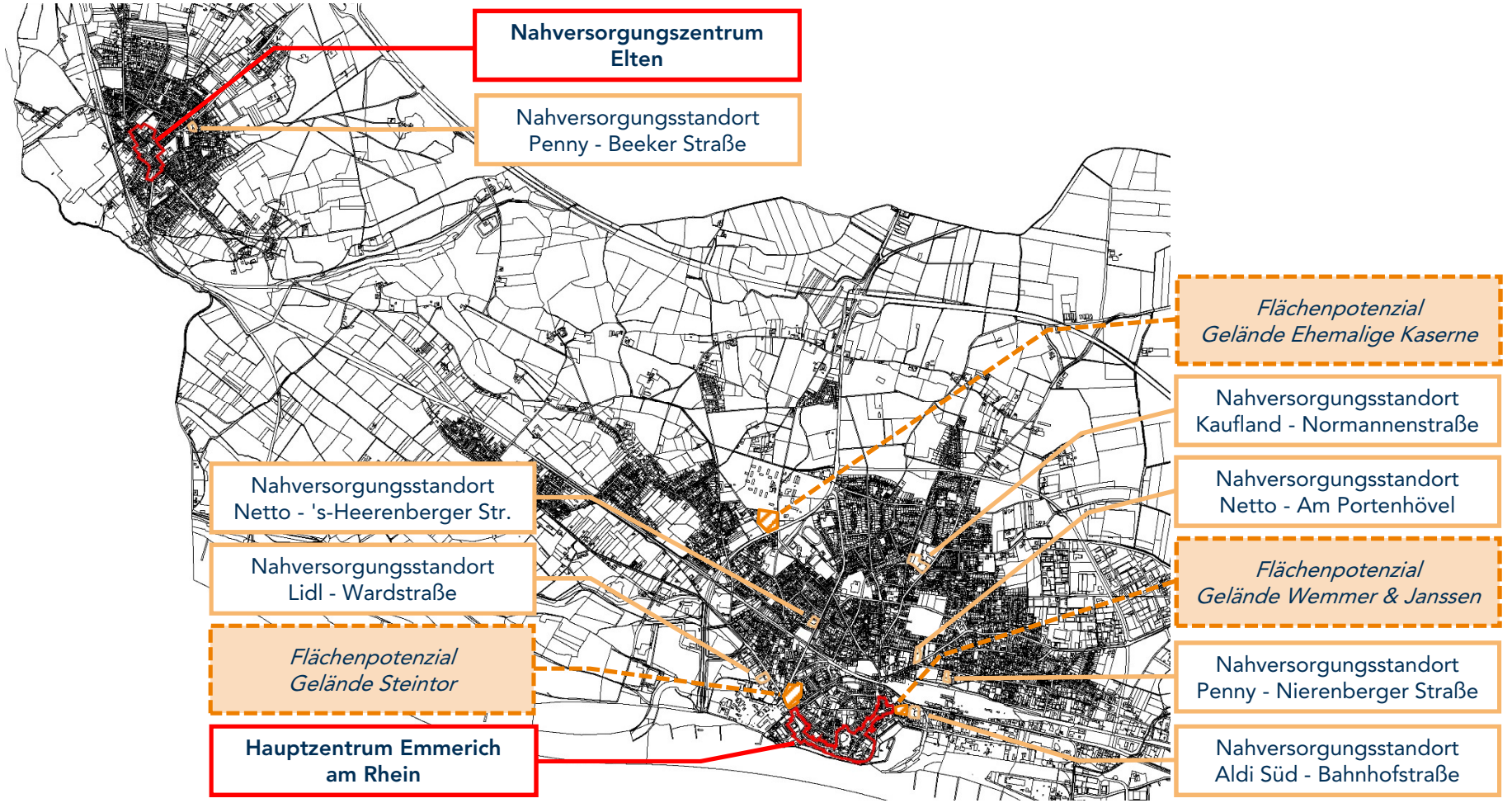
* Ausnahme: Rewe im Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

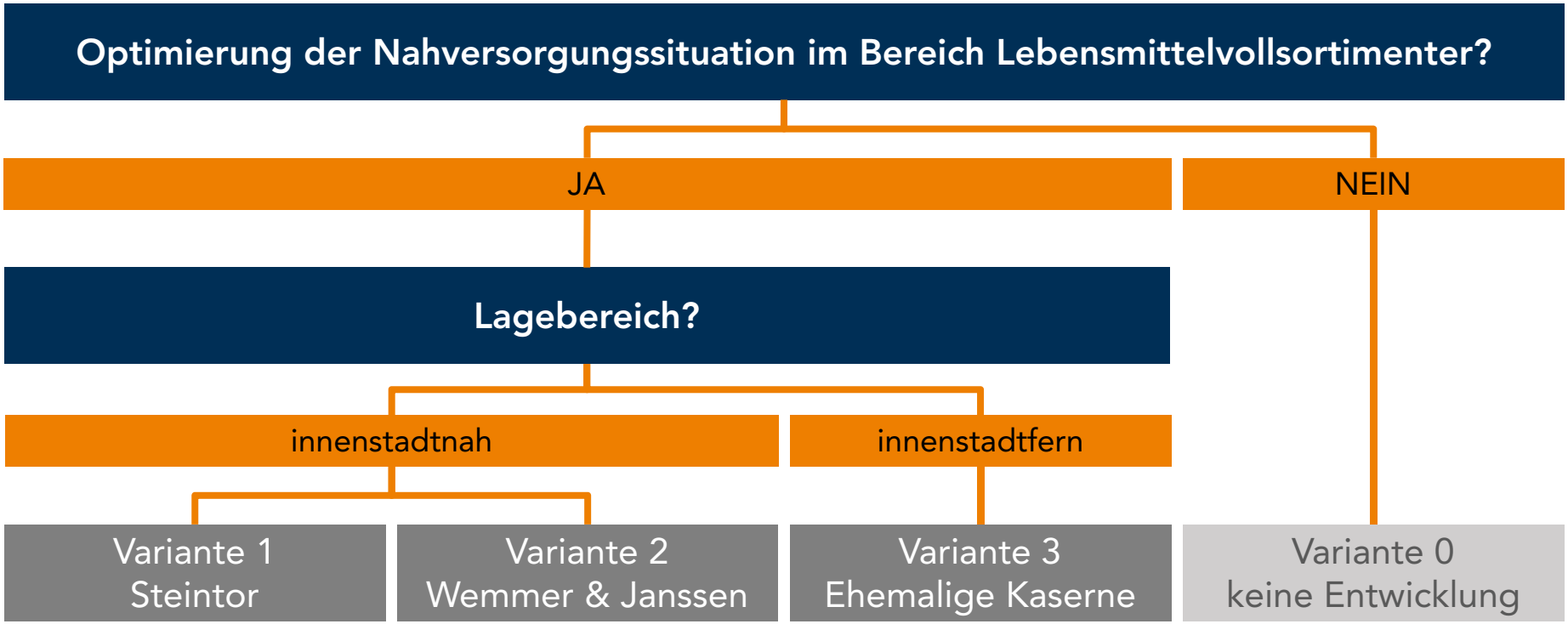
1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. **Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung**
   - Entwicklungsvarianten einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
   - Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung
   - Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung
   - Zwischenfazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Bestehende Zentren- und Nahversorgungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung; ZVB-Abgrenzungen EHK Emmerich 2017; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Entwicklungsperspektiven der Nahversorgung in Varianten



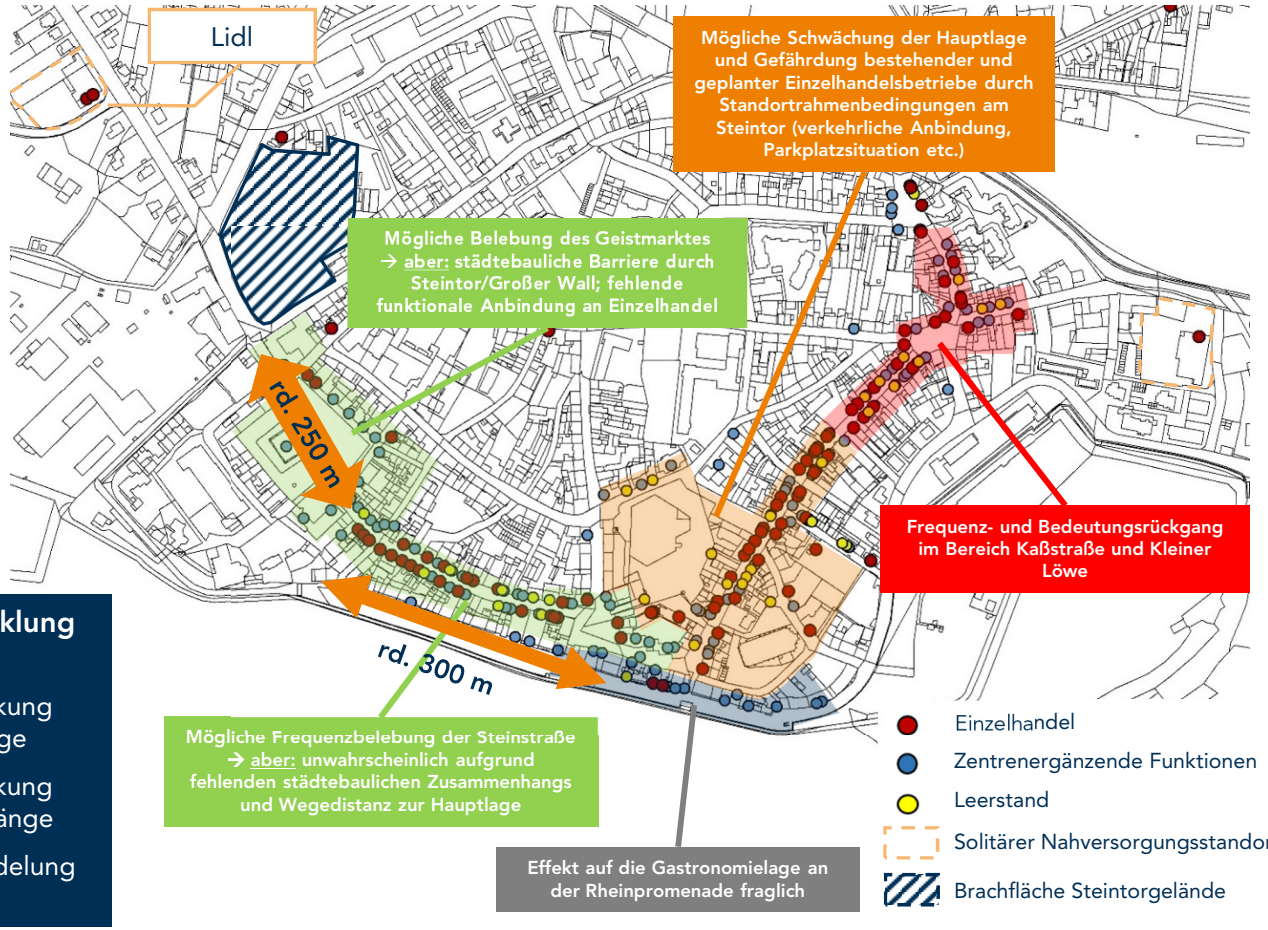
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ausgangslage für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein

- **Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven:** Die Stadt Emmerich am Rhein weist bis zum Prognosehorizont 2021 nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenpotenziale u. a. in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf.
- **Entwicklungsimpulse:** Durch die Entwicklung des Neumarktes im Zentrum des ZVB Emmerich am Rhein wird die Verkaufsflächenausstattung (u. a. auch in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel) gesteigert. Weiterhin wird durch die Umgestaltung der Entrée-Situation im Bereich Kaßstraße und Kleiner Löwe sowie durch die Verbesserung der Bahnanbindung der niederländischen Nachbargemeinden die Attraktivität insb. des östlichen Teils des ZVB Emmerich am Rhein gesteigert.
- **Städtische Zielvorstellungen:** Die Stadt Emmerich priorisiert für den ZVB Emmerich am Rhein
  - eine Stärkung des Neumarktes und der Kaßstraße als Hauptlage,
  - eine Stärkung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge und
  - eine möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen.
- **Konkurrenzsituation:** Es besteht ein starkes Wettbewerbsumfeld u. a. durch die Nähe zu den Oberzentren Duisburg, Essen und Oberhausen (CentrO), zu mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Bocholt, Kleve) sowie zu den niederländischen Städten Arnheim und Nijmegen.
- **Herausforderung Online-Handel:** Es ist mit zukünftig weiter zunehmender Konkurrenz durch den Online-Handel zu rechnen, u. a. in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sport/Freizeit und Unterhaltungselektronik.

Chancen und Risiken einer innenstadtnahen Entwicklung

Variante 1: Entwicklung des Standortes „Steintor“



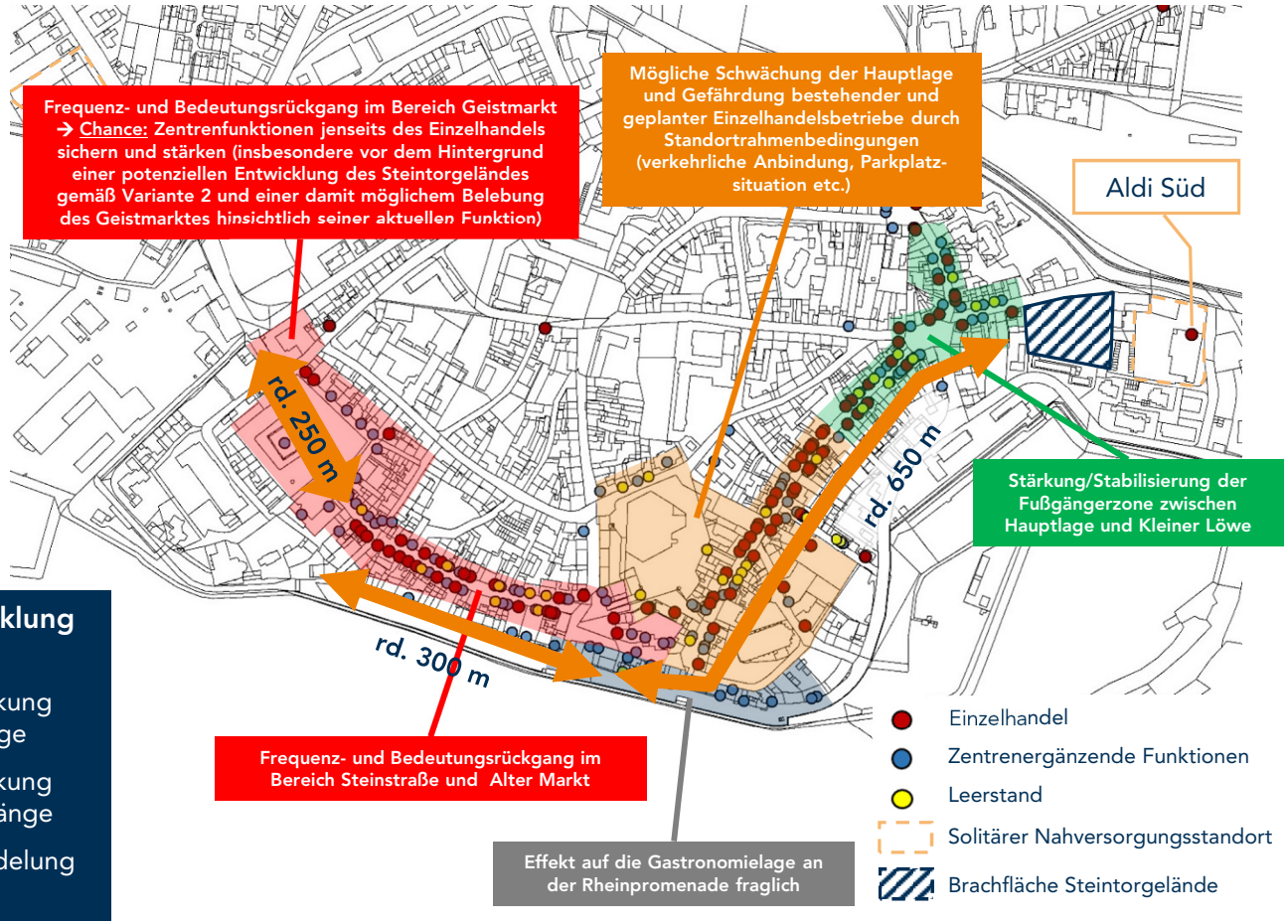
Innenstadtnahe Einzelhandelsentwicklung entspricht nicht:

- der städtischen Zielvorstellung zur Stärkung des Neumarktes/Kaßstraße als Hauptlage
- der städtischen Zielvorstellung zur Stärkung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge
- der städtischen Zielvorstellung zur Bündelung bestehender Handelslagen

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestand: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Chancen und Risiken einer innenstadtnahen Entwicklung

Variante 2: Entwicklung des Standortes „Wemmer & Janssen“



Innenstadtnahe Einzelhandelsentwicklung entspricht nicht:

- der städtischen Zielvorstellung zur Stärkung des Neumarktes/Kaßstraße als Hauptlage
- der städtischen Zielvorstellung zur Stärkung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge
- der städtischen Zielvorstellung zur Bündelung bestehender Handelslagen

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestand: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Zwischenfazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten

Entwicklungs-varianten	Auswirkungen auf …					
	Innenstadt Bestands-strukturen	**Innenstadt** Hauptlage/ Neumarkt	**Innenstadt** Entwicklungs-potenzial	**Nahver-sorgung** quantitativ	**Nahver-sorgung** qualitativ	**Nahver-sorgung** räumlich
Variante 0: keine Entwicklung	✓	○	✗	○	✗	○
Variante 1: Steintor	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	allenfalls **schwacher** Impuls	✓	✓	○
Variante 2: Wemmer & Janssen	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	**möglicher** Impuls (je nach Konzept)	✓	✓	○
Variante 3: Ehemalige Kaserne	?*	○	✗	✓	✓	?*

Quelle: Eigene Darstellung; ** Auswirkungen sind in der folgenden Analyse zu prüfen.

Untersuchungsauftrag

Variante 1: Standort „Steintor“	**Variante 2:** Standort „Wemmer & Janssen“	**Variante 3:** Standort „Ehemalige Kaserne“
städtebauliche Chancen-Risiken-Darstellung ✓	städtebauliche Chancen-Risiken-Darstellung ✓	städtebauliche Chancen-Risiken-Darstellung ✓
+	+	+
absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse ✗	absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse ✗	absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse ✓

Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

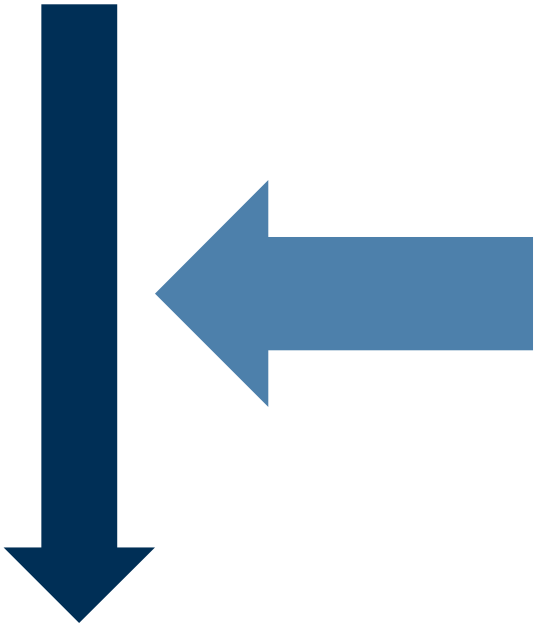
Prognosehorizont 2021

- Berücksichtigung **absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale** der Stadt Emmerich
- Berücksichtigung der **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Emmerich
- Berücksichtigung der **Entwicklung von Wohnflächen** auf dem Gelände „Ehemalige Kaserne“
- Entwicklung des **Preisindex** für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Entwicklung der **Anteile des Online-Handels** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Entwicklung der **Kaufkraftzahlen** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- Berücksichtigung des geplanten **Penny-Lebensmitteldiscounters** (rd. 720 m² VKF NuG) und eines möglichen Drogeriefachmarktes (rd. 90 m² VKF NuG) am Standort „Neumarkt“
- Berücksichtigung des geplanten **Aldi-Lebensmitteldiscounters** (rd. 640 m² VKF NuG) am Standort „Ehemalige Kaserne“

Kaufkraftprognose (NuG) für 2021

rd. 68,7 Mio. Euro

Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (2015)



- **marginal steigende Kaufkraft** von rd. 0,2 % für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der Kaufkraftentwicklung, des steigenden Preisindexes und den steigenden Anteilen des Online-Handels
- **positive Bevölkerungsentwicklung** bis 2021 von rd. 3,1 %
- **zusätzlicher Wohnraum** durch die geplante Entwicklung von Wohnflächen am Standort Ehemalige Kaserne

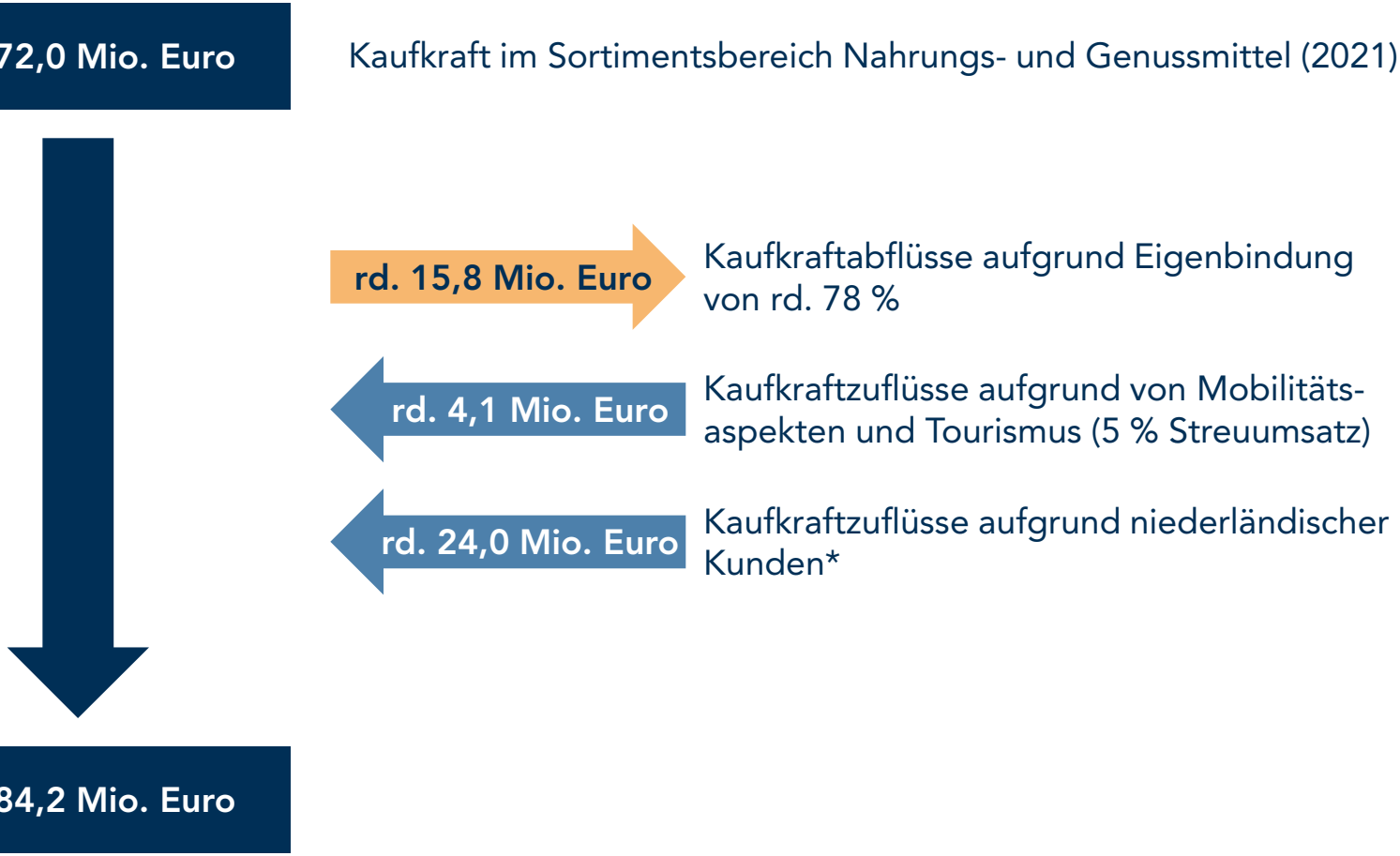
rd. 72,0 Mio. Euro

Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (2021)

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IFH 2015; Einwohner: Stadt Emmerich (Stand: 31.12.2015); Einwohnerprognose: IT.NRW 2015; * auf 100 Einwohner gerundet; ** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

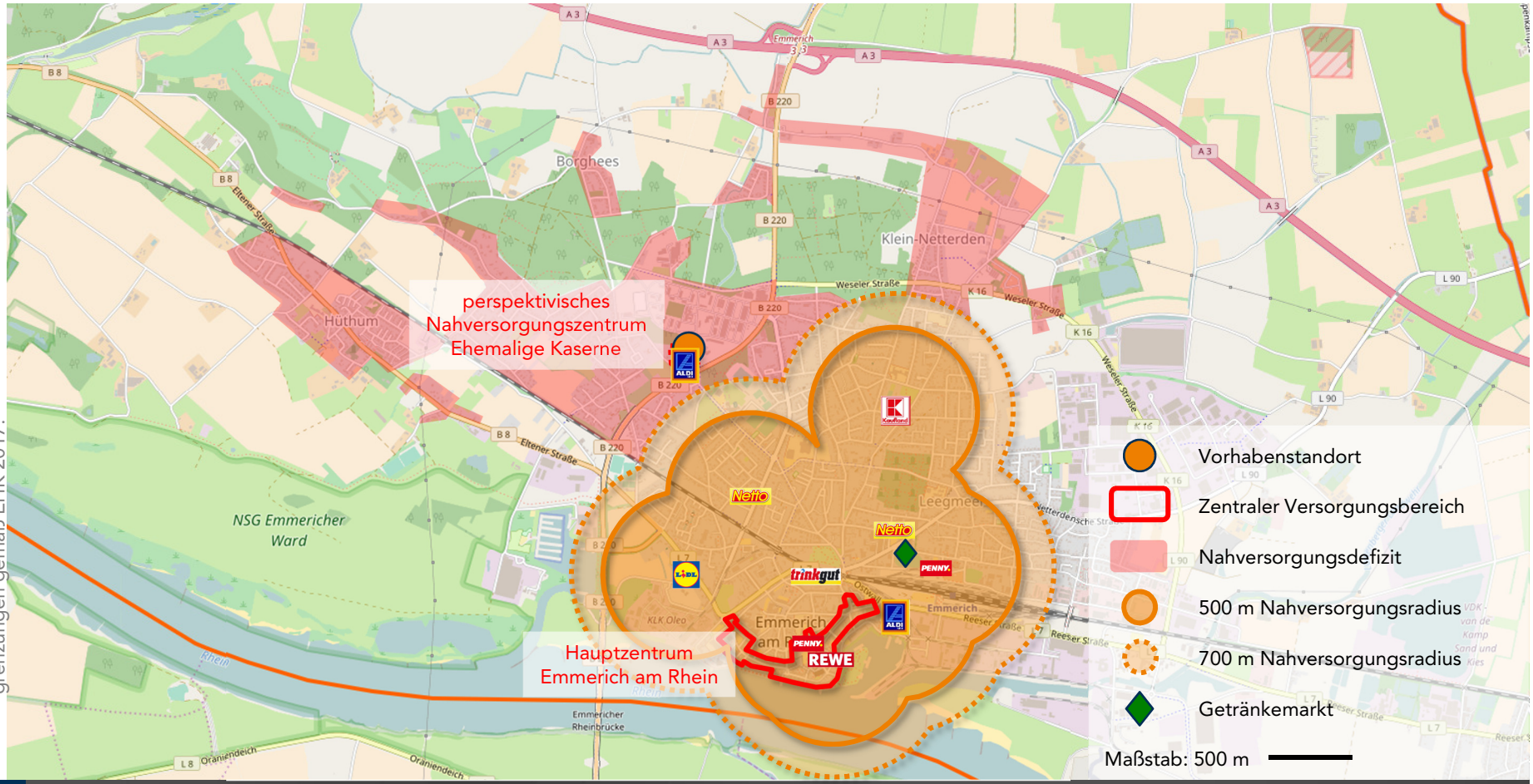
Umsatzprognose (NuG) für 2021



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Haushaltsbefragung Stadt + Handel 01/2017; Kaufkraft: IFH (2015); * Annahme (i. S. eines Worst Case): Kaufkraftstagnation.

Varianten einer innenstadtfernen Nahversorgungsentwicklung

Räumliche Nahversorgungsdefizite im Emmericher Norden



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017.

Varianten einer innenstadtfernen Nahversorgungsentwicklung

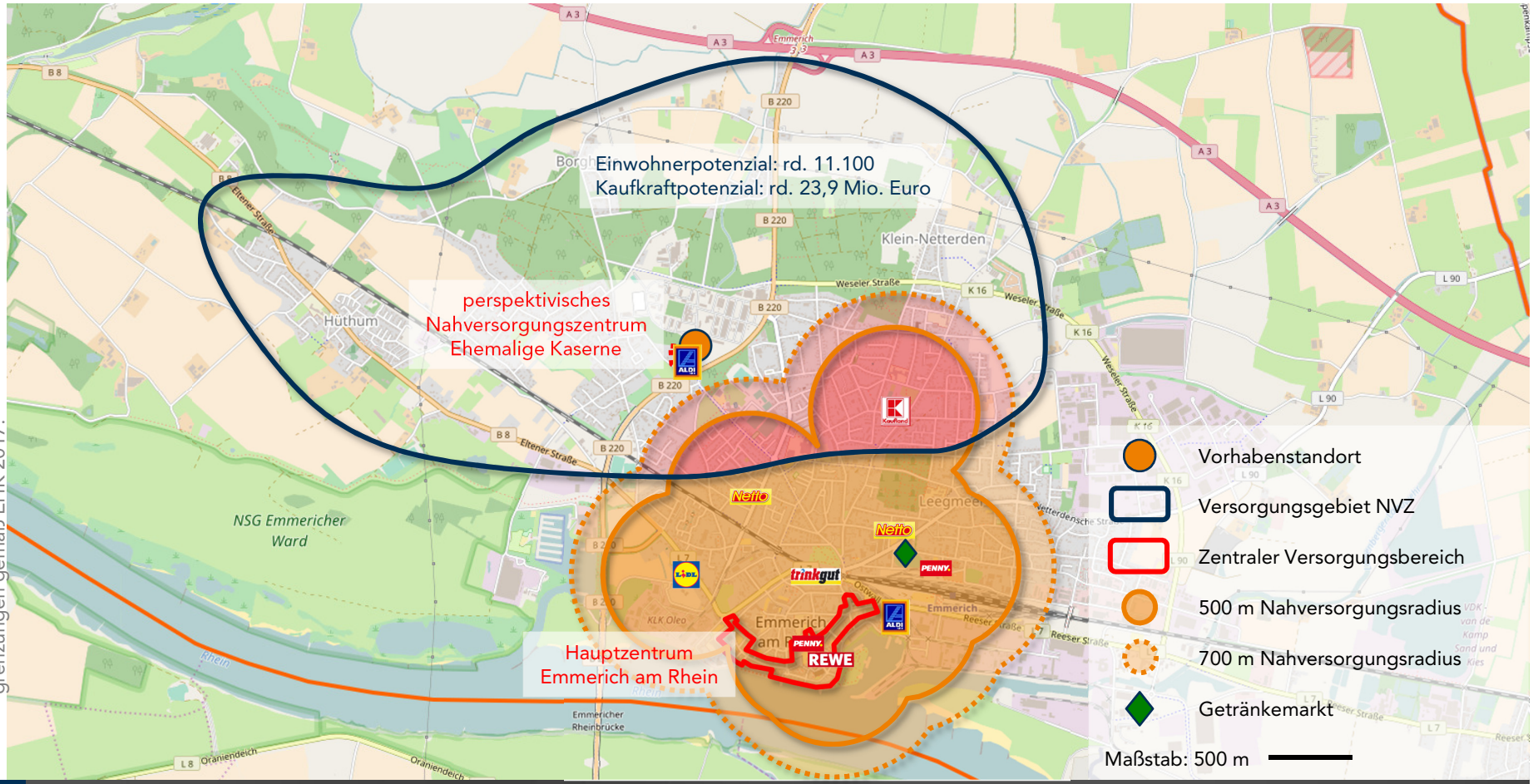
Darstellung der Entwicklungsvarianten

Variante A Priorisierung der qualitativen Nahversorgung	**Variante B** Priorisierung der räumlichen Nahversorgung
Szenario: Die Stadt Emmerich priorisiert die Verbesserung der qualitativen Nahversorgung. Als Konsequenz wird die Ansiedlung eines **möglichst großen und modern** ausgestatteten Lebensmittelvollsortimenters angestrebt, um dem identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizit zu begegnen. **Mögliche negative Auswirkungen** auf bestehende Nahversorgungsstandorte im Norden Emmerichs werden in Kauf genommen, da die Versorgungsfunktion zukünftig durch das perspektivische Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne gewährleistet werden soll.	**Szenario:** Die Stadt Emmerich ordnet die Verbesserung der qualitativen Nahversorgung der Sicherung der **räumlichen Nahversorgung** unter. Als Konsequenz wird die Ansiedlung eines **modern** ausgestatteten Lebensmittelvollsortimenters angestrebt, um dem identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizit zu begegnen. Dabei wird jedoch ebenso ein **Erhalt der bestehenden Nahversorgungsstandorte** im Norden Emmerichs angestrebt. Der Versorgungsbereich des perspektivischen Nahversorgungszentrums umfasst daher lediglich die derzeit unterversorgten Siedlungsbereiche.
➔ **großes** Versorgungsgebiet des perspektivischen Nahversorgungszentrums Ehemalige Kaserne ➔ **Bündelung** von Nahversorgungsstrukturen ➔ **mögliche** negative Auswirkungen auf nahversorgungsrelevante Bestandsstrukturen	➔ **kleines** Versorgungsgebiet des perspektivischen Nahversorgungszentrums Ehemalige Kaserne ➔ **Sicherung** des Nahversorgungsnetzes ➔ **keine** negative Auswirkungen auf nahversorgungsrelevante Bestandsstrukturen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Varianten einer innenstadtfernen Nahversorgungsentwicklung

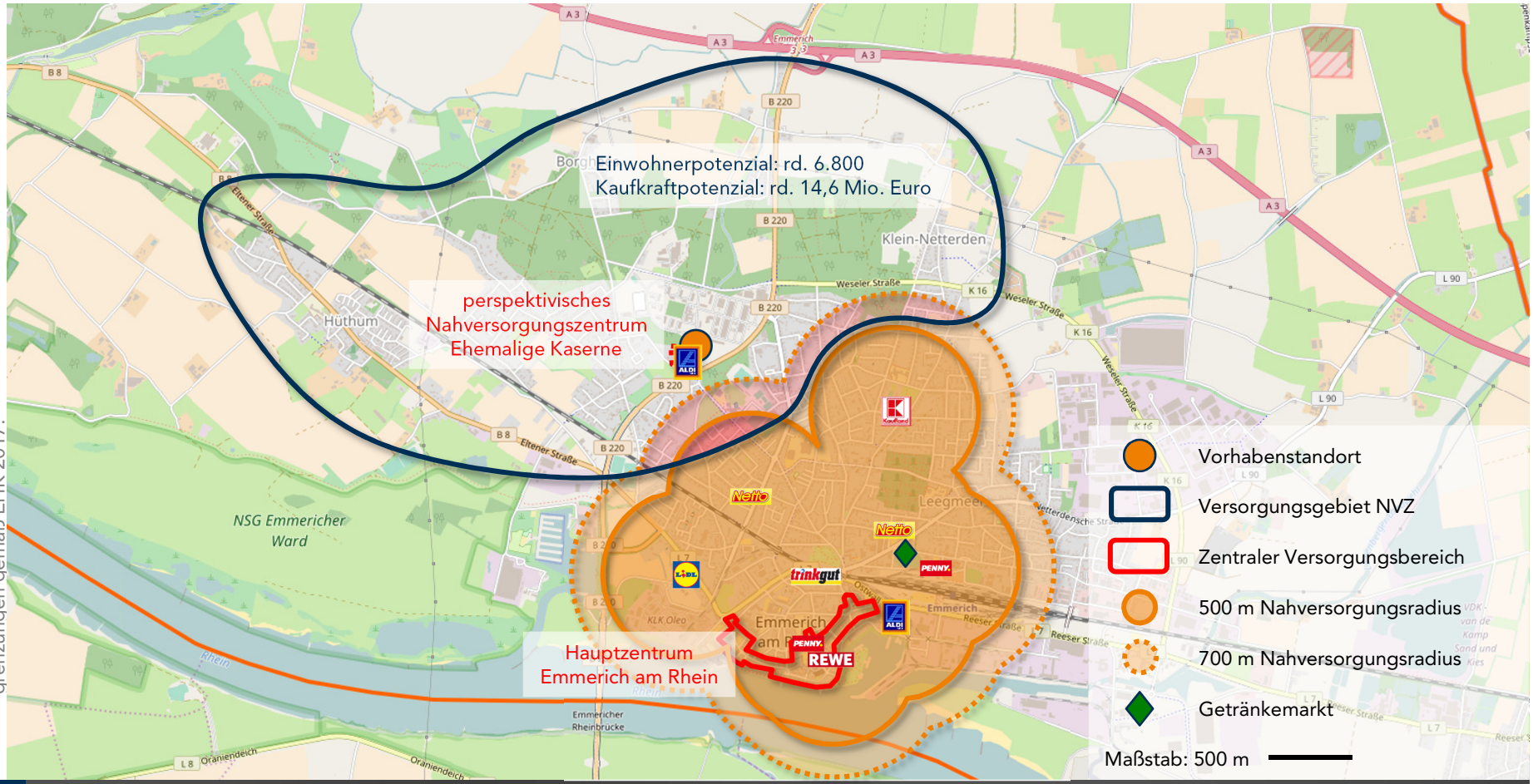
Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017.

Varianten einer innenstadtfernen Nahversorgungsentwicklung

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. **Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung**
   - Entwicklungsvarianten einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
   - Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung
   - Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung
   - Zwischenfazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Herleitung der Flächenproduktivität

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

rd. 4.400 Euro/m²

durchschnittliche Flächenproduktivität eines gängigen Lebensmittelvollsortimenters

- leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 98
- geringe Kaufkrafteigenbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 78 %

- hoher Umsatzanteil durch niederländische Kunden von rd. 35 % des Vorhabenumsatzes
- vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung von rd. 6 % der Emmericher Kaufkraft
- positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung (insb. am Standort Ehemalige Kaserne)
- unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung im Vollsortiment

rd. 5.800 Euro/m²

5.800 Euro/m² **Moderate Case**

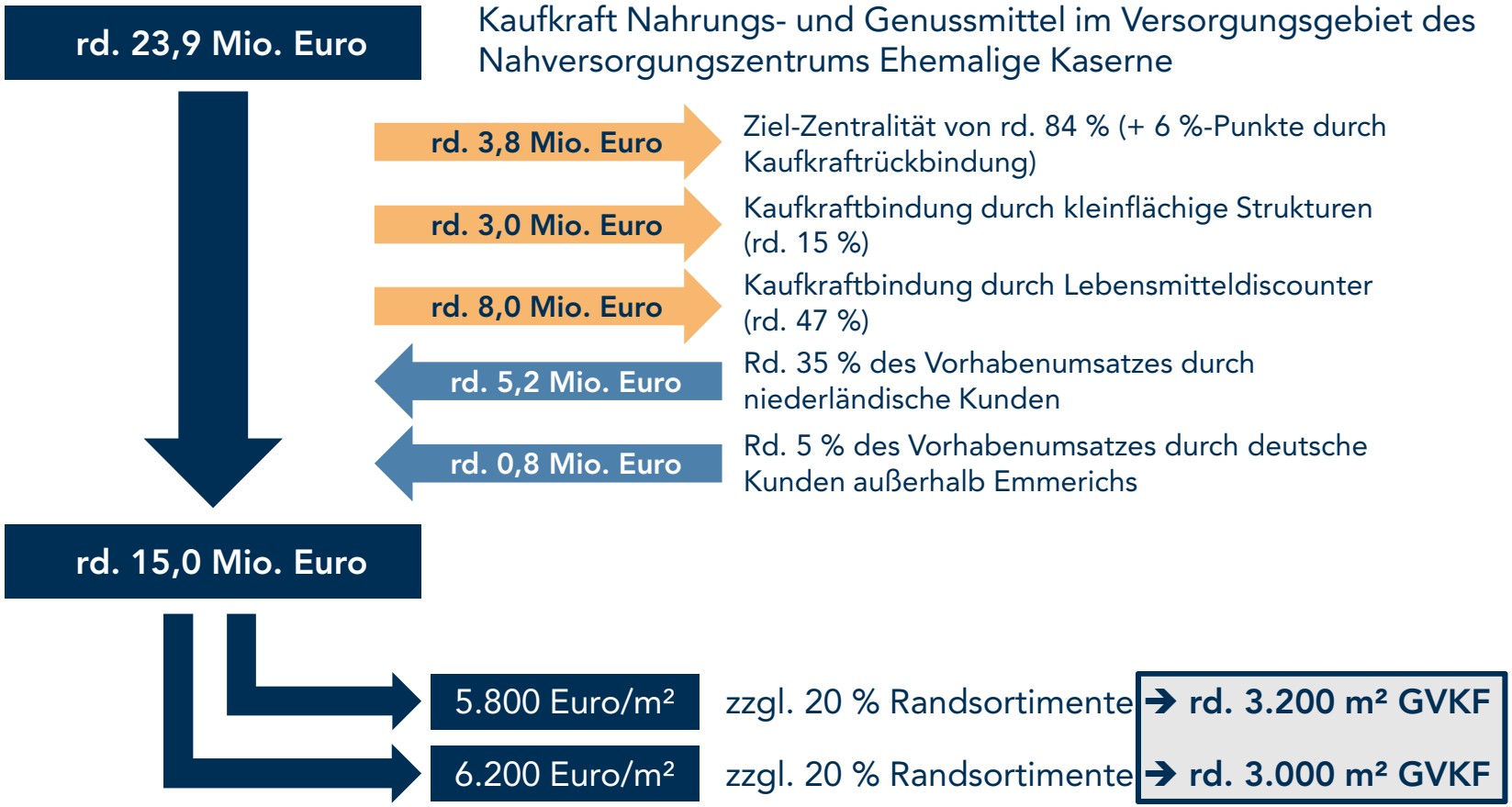
6.200 Euro/m² **Worst Case**

Quelle: Eigene Berechnung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ableitung des Verkaufsflächenpotenzials

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung



Quelle: Eigene Berechnung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Sortimentsspezifische Verkaufsfläche und Umsatzprognose

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

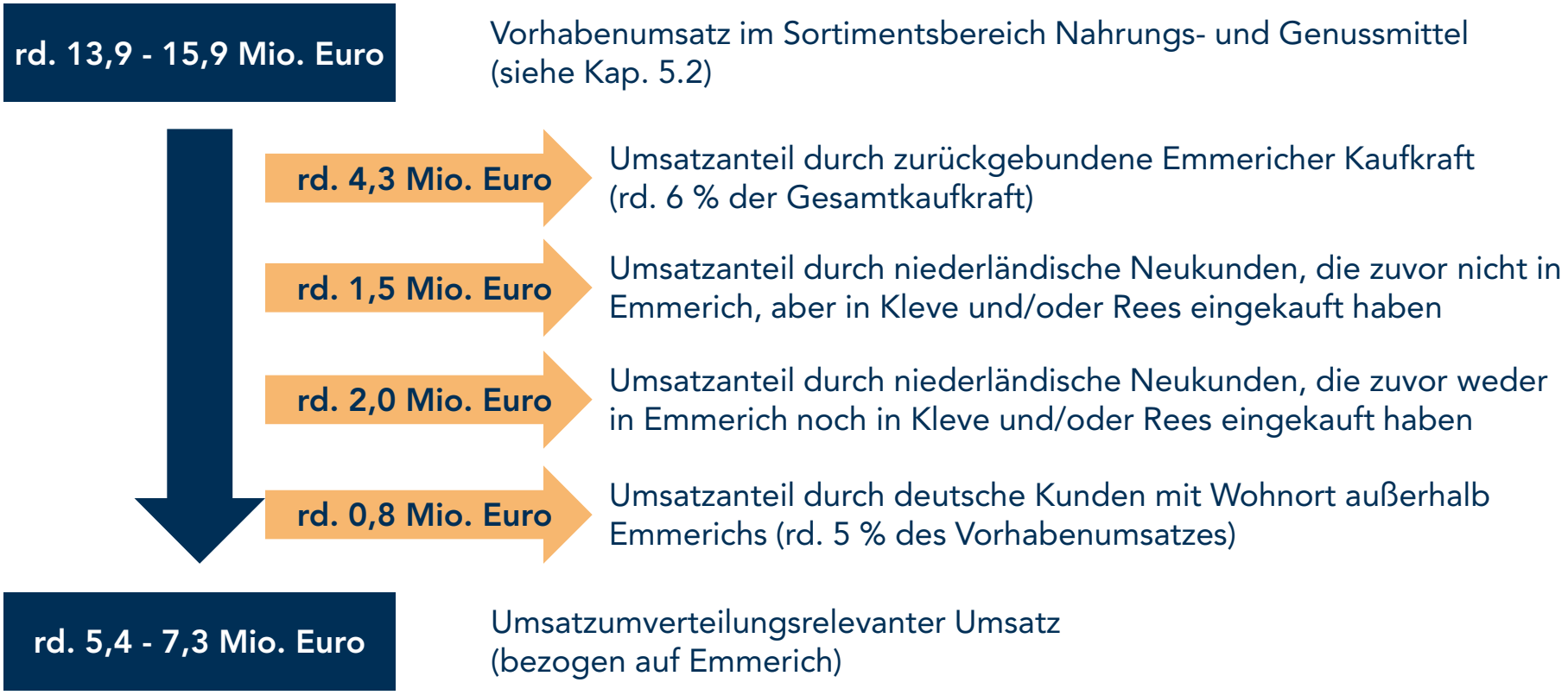
Sortimentsbereich	Verkaufsfläche in %	Verkaufsfläche in m²	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	80	2.400 - 2.560	**5.800 - 6.200**	13,9 - 15,9
Drogeriewaren	10	300 - 320		1,7 - 2,0
sonstige Sortimente	10	300 - 320		1,7 - 2,0
Gesamt*	**100**	**3.000 - 3.200**	-	**17,4 - 19,8**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung



Quelle: Eigene Berechnung.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

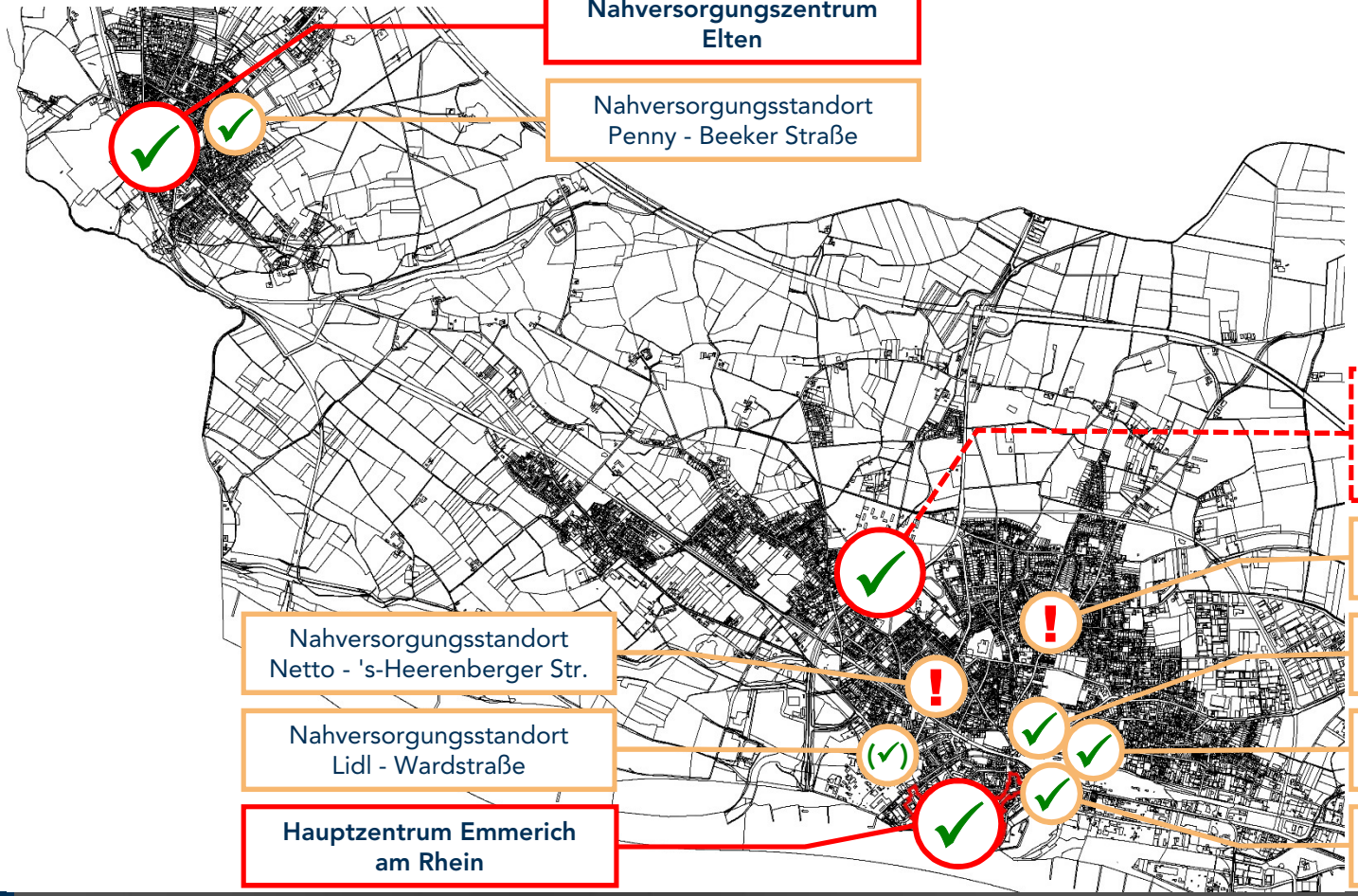
Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
	Umsatzumverteilungen* in Mio. Euro	Umsatzumverteilungen in %
ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	0,6 - 0,8	3 - 4
ZVB Nahversorgungszentrum Elten	0,2 - 0,3	2 - 3
ZVB Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne (perspektivisch)	0,3 - 0,4	3 - 4
sonstige Lagen	4,3 - 5,8	9 - 12
Gesamt**	**5,4 - 6,3**	**-**

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016 und Hahn Retail Group 2015;
* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Städtebauliche Auswirkungen

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017.

Nahversorgungsbeitrag: Quantitative Versorgungsfunktion

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

	Bestandssituation	Situation mit Planvorhaben
Verkaufsflächenausstattung* Nahrungs- und Genussmittel	rd. 14.470 m²	rd. 17.470 - 17.670 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner** Nahrungs- und Genussmittel	rd. 0,38 m²	rd. 0,47 - 0,48 m²
Kaufkrafteigenbindung Nahrungs- und Genussmittel	rd. 78 %	rd. 84 %
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	rd. 119	rd. 128

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; * Werte auf 10 m² gerundet; ** nur strukturprägende Betriebe ab 400 m² VKF inkl. Non-Food ohne Getränkemärkte.

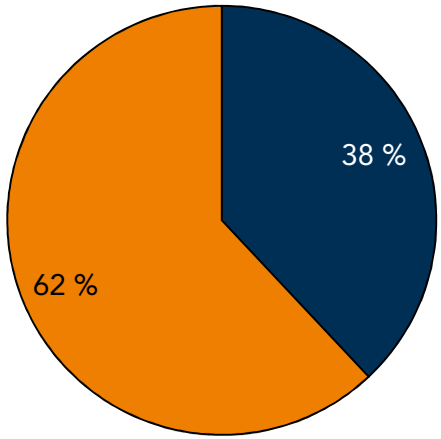
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel steigt deutlich und ist als überdurchschnittlich zu bewerten, was aufgrund der umfangreichen Kundenströme aus den Niederlanden als angemessen bewertet werden kann.
- Die Kaufkrafteigenbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel steigt um rd. 6 %-Punkte. Das Planvorhaben leistet einen positiven Beitrag zum Versorgungsauftrag der Stadt Emmerich im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Nahversorgungsbeitrag: Qualitative Versorgungsfunktion

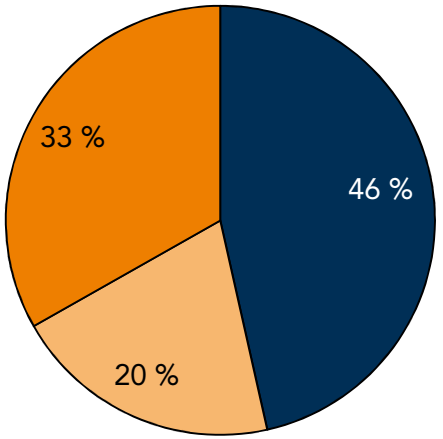
Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

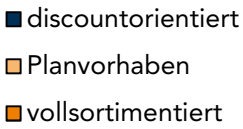
Betriebstyp	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche* in m²	
	Bestand	Plan	Bestand	Plan
Lebensmitteldiscounter	9	9	7.100	7.100
Lebensmittelvollsortimenter**	3	4	5.070	8.070 - 8.270

Verkaufsflächenanteile Bundesdurchschnitt



Verkaufsflächenanteile Emmerich am Rhein



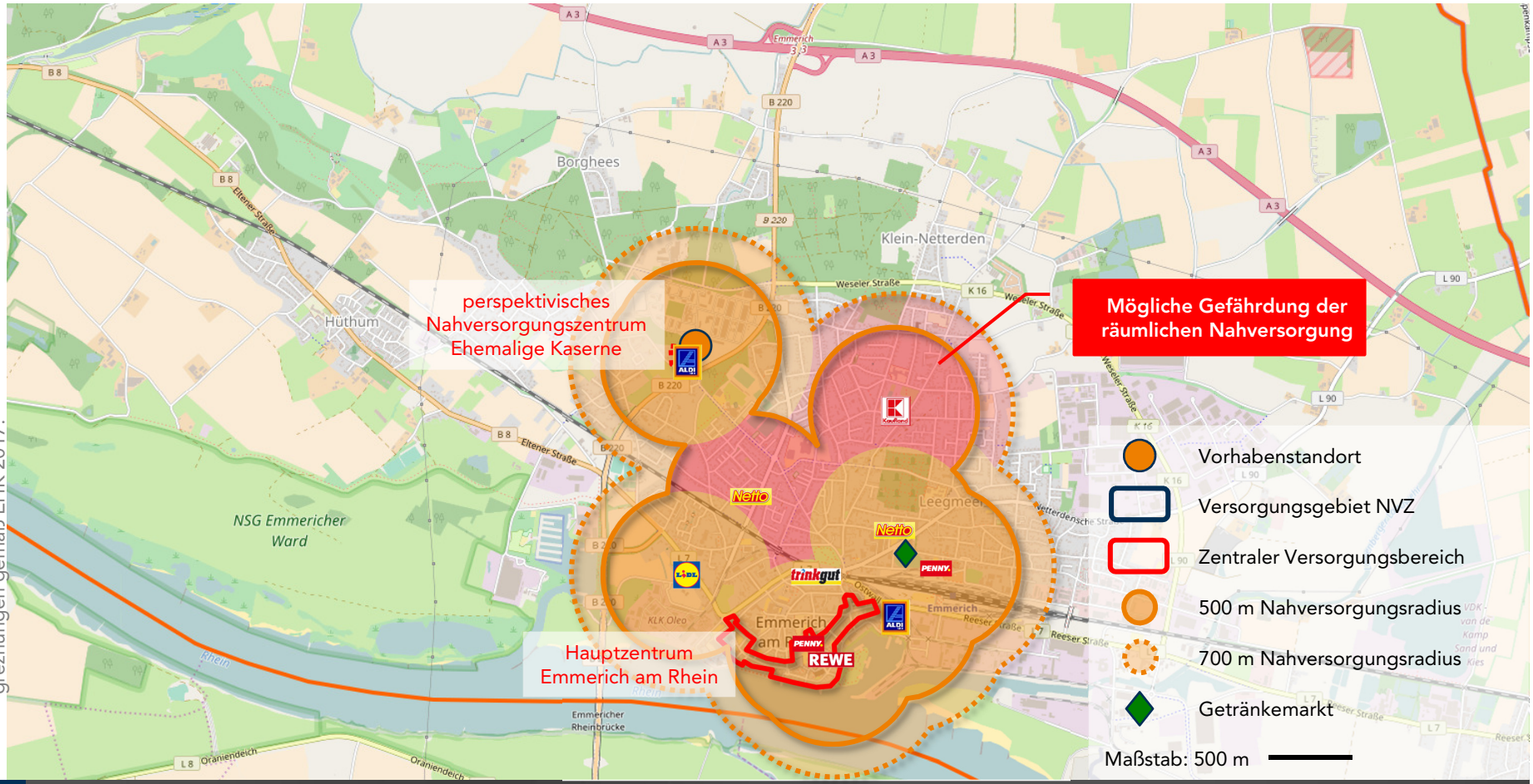


Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016;
* Werte auf 10 m² gerundet inkl. Non-Food; ** inkl. Kaufland-Getränkemarkt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsbeitrag: Räumliche Versorgungsfunktion

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017.

Einschätzung der Konformität zur Landesplanung

Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung

6.5-1 Ziel	**Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)** → Vorhaben liegt innerhalb des ASB	✓
6.5-2 Ziel	**Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in ZVB** → Vorhaben liegt perspektivisch innerhalb eines ZVB	✓
6.5-3 Ziel	**Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot** → Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf ZVB	✓
6.5-8 Ziel	**Einzelhandelsagglomerationen** → Vorhaben liegt innerhalb des ASB und perspektivisch innerhalb eines ZVB	✓

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. **Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung**
   - Entwicklungsvarianten einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
   - Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung
   - Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung
   - Zwischenfazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Herleitung der Flächenproduktivität

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

rd. 4.400 Euro/m²

durchschnittliche Flächenproduktivität eines gängigen Lebensmittelvollsortimenters

- leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 98
- geringe Kaufkrafteigenbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 78 %

- durchschnittlicher Umsatzanteil durch niederländische Kunden von rd. 30 % des Gesamtumsatzes
- vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung von rd. 3 % der Emmericher Kaufkraft
- positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung (insb. Gesundheitswohnpark am Standort Ehemalige Kaserne)
- unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung im Vollsortiment

rd. 5.200 Euro/m²

5.200 Euro/m² **Moderate Case**

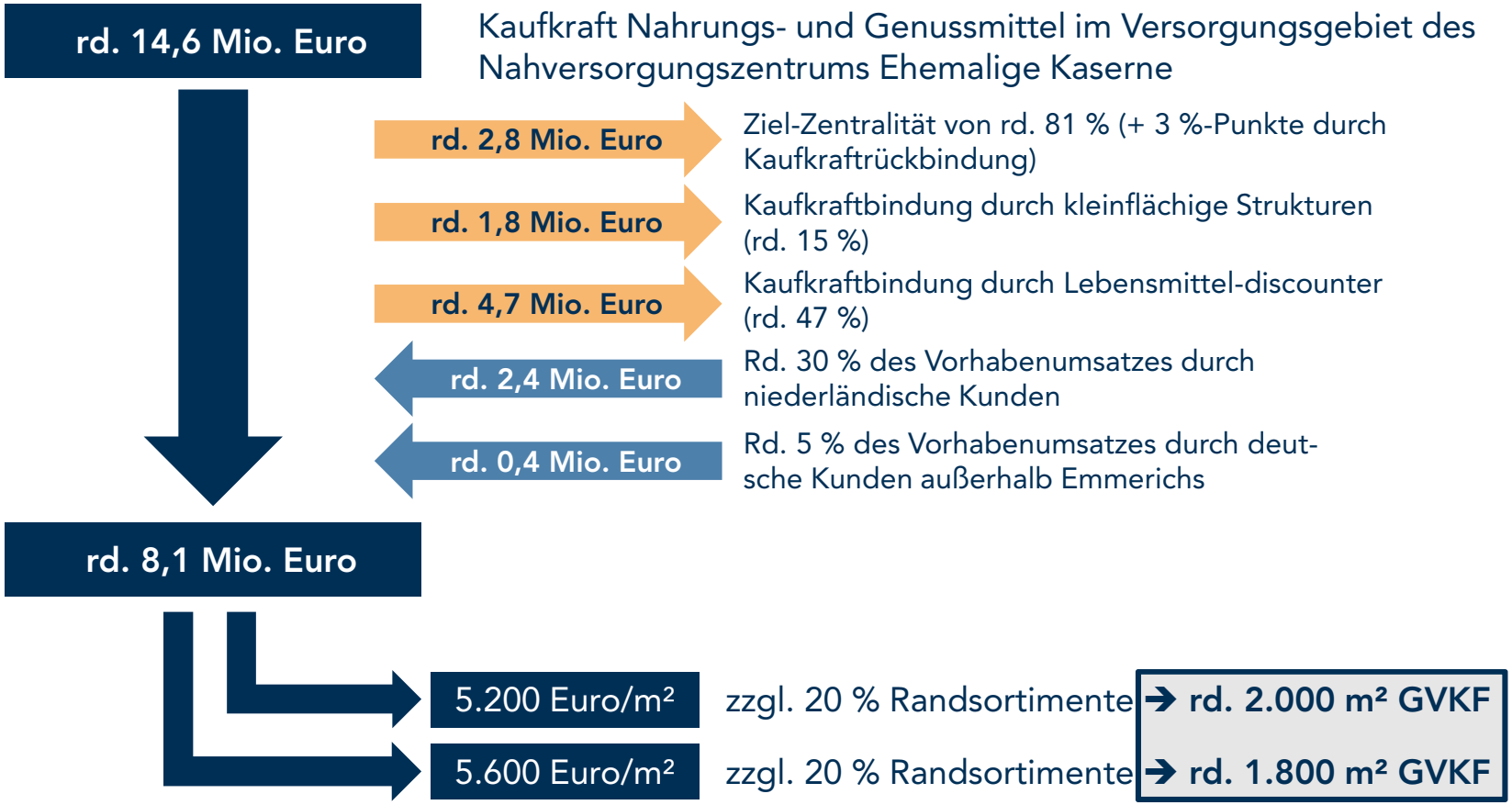
5.600 Euro/m² **Worst Case**

Quelle: Eigene Berechnung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ableitung des Verkaufsflächenpotenzials

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung



Quelle: Eigene Berechnung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Sortimentsspezifische Verkaufsfläche und Umsatzprognose

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

Sortimentsbereich	Verkaufsfläche		Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
	in %	in m²		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.440 - 1.600	**5.200 - 5.600**	7,5 – 9,0
Drogeriewaren	10	180 - 200		0,9 - 1,1
sonstige Sortimente	10	180 - 200		0,9 - 1,1
Gesamt*	**100**	**1.800 - 2.000**	-	**9,4 - 11,2**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

rd. 7,5 - 9,0 Mio. Euro

Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (siehe Kap. 5.2)

- **rd. 2,2 Mio. Euro** – Umsatzanteil durch zurückgebundene Kaufkraft aus Nachbarkommunen (rd. 3 % der Gesamtkaufkraft)
- **rd. 1,5 Mio. Euro** – Umsatzanteil durch niederländische Neukunden, die zuvor nicht in Emmerich, aber in Kleve und/oder Rees eingekauft haben
- **rd. 1,0 Mio. Euro** – Umsatzanteil durch niederländische Neukunden, die zuvor weder in Emmerich noch in Kleve und/oder Rees eingekauft haben
- **rd. 0,4 Mio. Euro** – Umsatzanteil durch deutsche Kunden mit Wohnort außerhalb Emmerichs (rd. 5 % des Vorhabenumsatzes)

rd. 2,5 - 3,9 Mio. Euro

Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz (bezogen auf Emmerich)

Quelle: Eigene Berechnung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

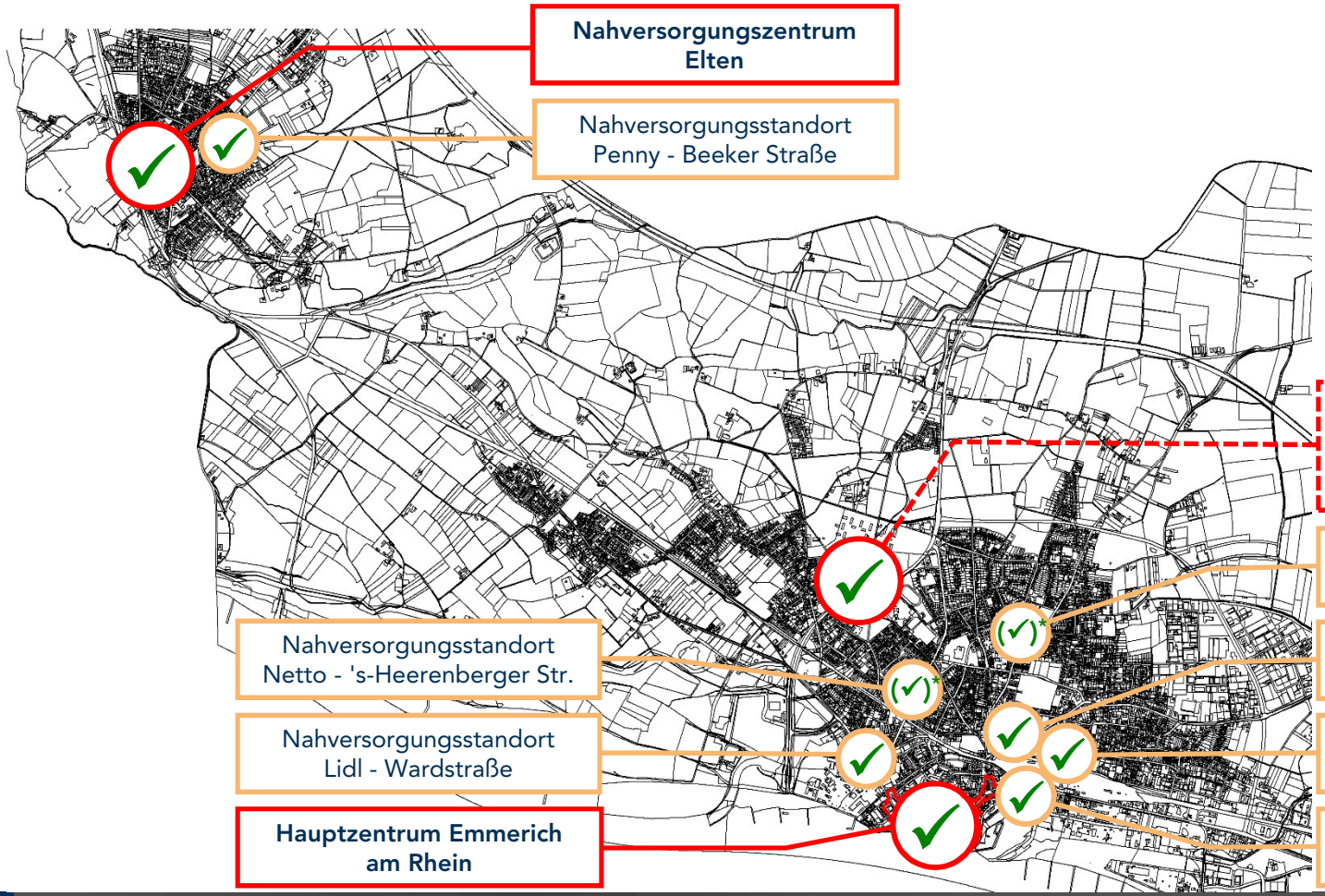
Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
	Umsatzumverteilungen* in Mio. Euro	Umsatzumverteilungen in %
ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	0,3 - 0,4	1 - 2
ZVB Nahversorgungszentrum Elten	0,1 - 0,2	1 - 2
ZVB Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne (perspektivisch)	~ 0,3	3 - 4
sonstige Lagen	1,8 - 2,9	4 - 6
Gesamt**	**2,5 - 3,9**	**-**

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016 und Hahn Retail Group 2015;
* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Städtebauliche Auswirkungen

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017; * Vorhabenbedingte Auswirkungen sind bei einer GVKF von über 1.800 m² nicht vollends auszuschließen.

Nahversorgungsbeitrag: Quantitative Versorgungsfunktion

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

	Bestandssituation	Situation mit Planvorhaben
Verkaufsflächenausstattung* Nahrungs- und Genussmittel	rd. 14.470 m²	rd. 16.270 - 16.470 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner** Nahrungs- und Genussmittel	rd. 0,38 m²	rd. 0,44 m²
Kaufkrafteigenbindung Nahrungs- und Genussmittel	rd. 78 %	rd. 81 %
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	rd. 119	rd. 124

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016;
* Werte auf 10 m² gerundet; ** nur strukturprägende Betriebe ab 400 m² VKF inkl. Non-Food ohne Getränkemärkte.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel steigt leicht an und ist als überdurchschnittlich zu bewerten, was aufgrund der umfangreichen Kundenströme aus den Niederlanden als angemessen bewertet werden kann.
- Die Kaufkrafteigenbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel steigt um rd. 3 %-Punkte. Die Stadt Emmerich kommt danach ihrem Versorgungsauftrag im kurzfristigen Bedarfsbereich nach.

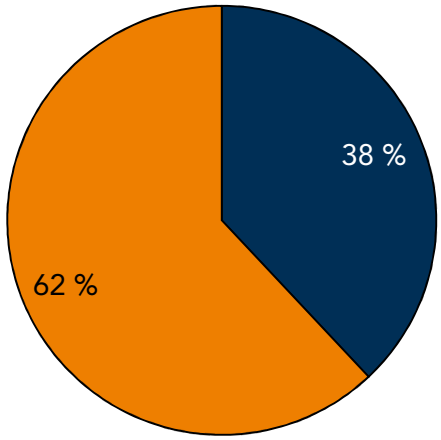
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsbeitrag: Qualitative Versorgungsfunktion

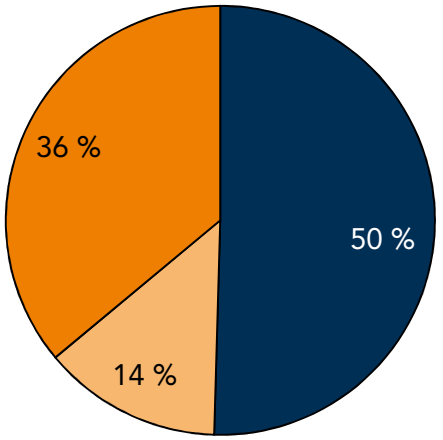
Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

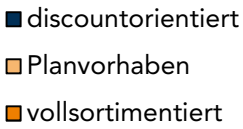
Betriebstyp	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche* in m²	
	Bestand	Plan	Bestand	Plan
Lebensmitteldiscounter	9	9	7.100	7.100
Lebensmittelvollsortimenter**	3	4	5.070	6.870 - 7.070

Verkaufsflächenanteile Bundesdurchschnitt



Verkaufsflächenanteile Emmerich am Rhein



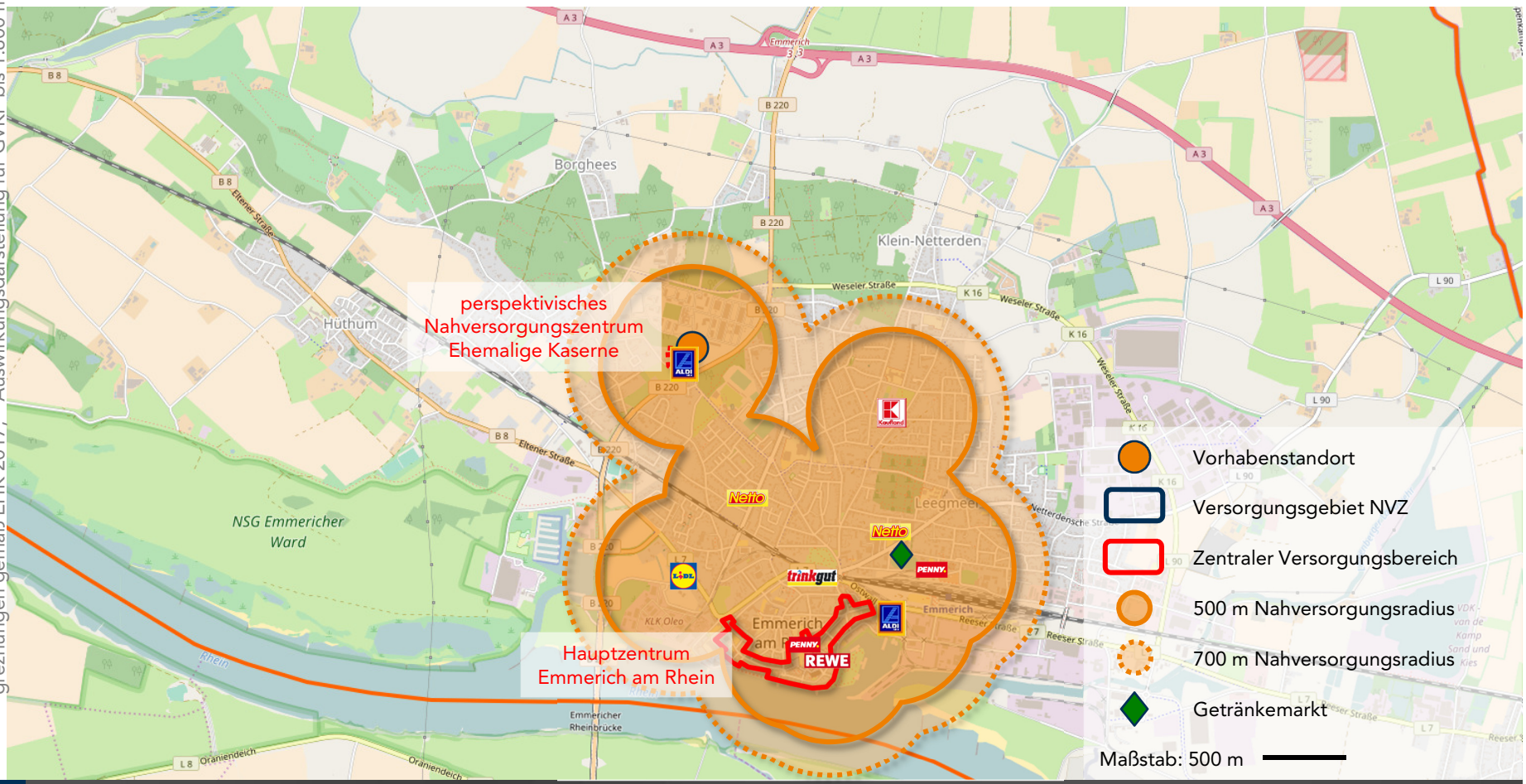


Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016
* Werte auf 10 m² gerundet inkl. Non-Food; ** inkl. Kaufland-Getränkemarkt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsbeitrag: Räumliche Versorgungsfunktion

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung*



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK 2017; * Auswirkungsdarstellung für GVKF bis 1.800 m².

Einschätzung der Konformität zur Landesplanung

Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung

6.5-1 Ziel	**Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)** → Vorhaben liegt innerhalb des ASB	✓
6.5-2 Ziel	**Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in ZVB** → Vorhaben liegt perspektivisch innerhalb eines ZVB	✓
6.5-3 Ziel	**Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot** → Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf ZVB	✓
6.5-8 Ziel	**Einzelhandelsagglomerationen** → Vorhaben liegt innerhalb des ASB und perspektivisch innerhalb eines ZVB	✓

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. **Auswirkungen einer möglichen Nahversorgungsoptimierung**
   - Entwicklungsvarianten einer möglichen Nahversorgungsoptimierung
   - Variante A: Priorisierung der qualitativen Nahversorgung
   - Variante B: Priorisierung der räumlichen Nahversorgung
   - Zwischenfazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Fazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten

Entwicklungs-varianten	Auswirkungen auf …					
	Innenstadt Bestands-strukturen	**Innenstadt** Hauptlage/ Neumarkt	**Innenstadt** Entwicklungs-potenzial	**Nahver-sorgung** quantitativ	**Nahver-sorgung** qualitativ	**Nahver-sorgung** räumlich
Variante 0: keine Entwicklung	✓	○	✗	○	✗	○
Variante 1: Steintor	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	allenfalls **schwacher** Impuls	✓	✓	○
Variante 2: Wemmer & Janssen	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	**möglicher** Impuls (je nach Konzept)	✓	✓	○
Variante 3a: Ehemalige Kaserne 3.000 - 3.200 m² GVKF	✓	○	✗	✓	✓	✗
Variante 3b: Ehemalige Kaserne 1.800 - 2.000 m² GVKF	✓	○	✗	✓	✓	(✓)*

Quelle: Eigene Darstellung; * Vorhabenbedingte Auswirkungen sind bei einer GVKF von über 1.800 m² nicht vollends auszuschließen – daher ist bei einer GVKF von über 1.800 m² eine detaillierte Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Fazit: Chancen und Risiken der Entwicklungsvarianten

- **Variante 0** ist aufgrund des identifizierten Defizits in der qualitativen Nahversorgung nicht zu empfehlen. Weiterhin verschließt sich die Stadt Emmerich damit möglichen Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt.
- Die **Varianten 1 und 2** stellen (sofern keine absatzwirtschaftlich und städtebaulich negativen Auswirkungen nachgewiesen werden können*) eine sinnvolle Alternative dar, da sie (je nach Standort und Konzept) zur Stärkung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein in seiner Gesamtheit beitragen können (Entwicklungspotenziale). Sie bergen jedoch das Risiko einer Gefährdung der Neumarktentwicklung und stellen damit eine mögliche Schwächung der im EHK Emmerich definierten Hauptlage dar.
- **Variante 3a** ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung nicht zu empfehlen.
- **Variante 3b** verbessert sowohl die qualitative als auch die räumliche Nahversorgung (hier jedoch abhängig von der konkreten Verkaufsfläche des Vorhabens). Innerstädtische Entwicklungspotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden dadurch allerdings voraussichtlich erschöpft. Variante 3b trägt nicht zu einer Stärkung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein in seiner Gesamtheit bei. Insgesamt ist diese Variante zu empfehlen, sofern die Varianten 1 und 2 von städtischer Seite ausgeschlossen werden bzw. deren Verträglichkeit negativ zu bewerten ist. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von über 1.800 m² sind Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht vollends auszuschließen und hängen vom Betriebskonzept, dem Flächenprogramm und weiteren konkreten Vorhabendaten ab.

* Die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Varianten 1 und 2 waren nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung
5. **Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung**
   - Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
   - Fortschreibung der Sortimentsliste
   - Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

1. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungs-funktion
- Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienst-leistungen, Gastronomie und Kultur, Tourismus, Wohnen) der Zentren
- Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung

2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- NV-Angebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentren-Entwicklungszielen vereinbar)
- Neuausweisung des perspektivischen NVZ Ehemalige Kaserne
- Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation
- Integrierte NV-Angebote außerhalb der Zentren sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

3. Ziel: Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten EZH

- Gezielte und sinnvolle Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

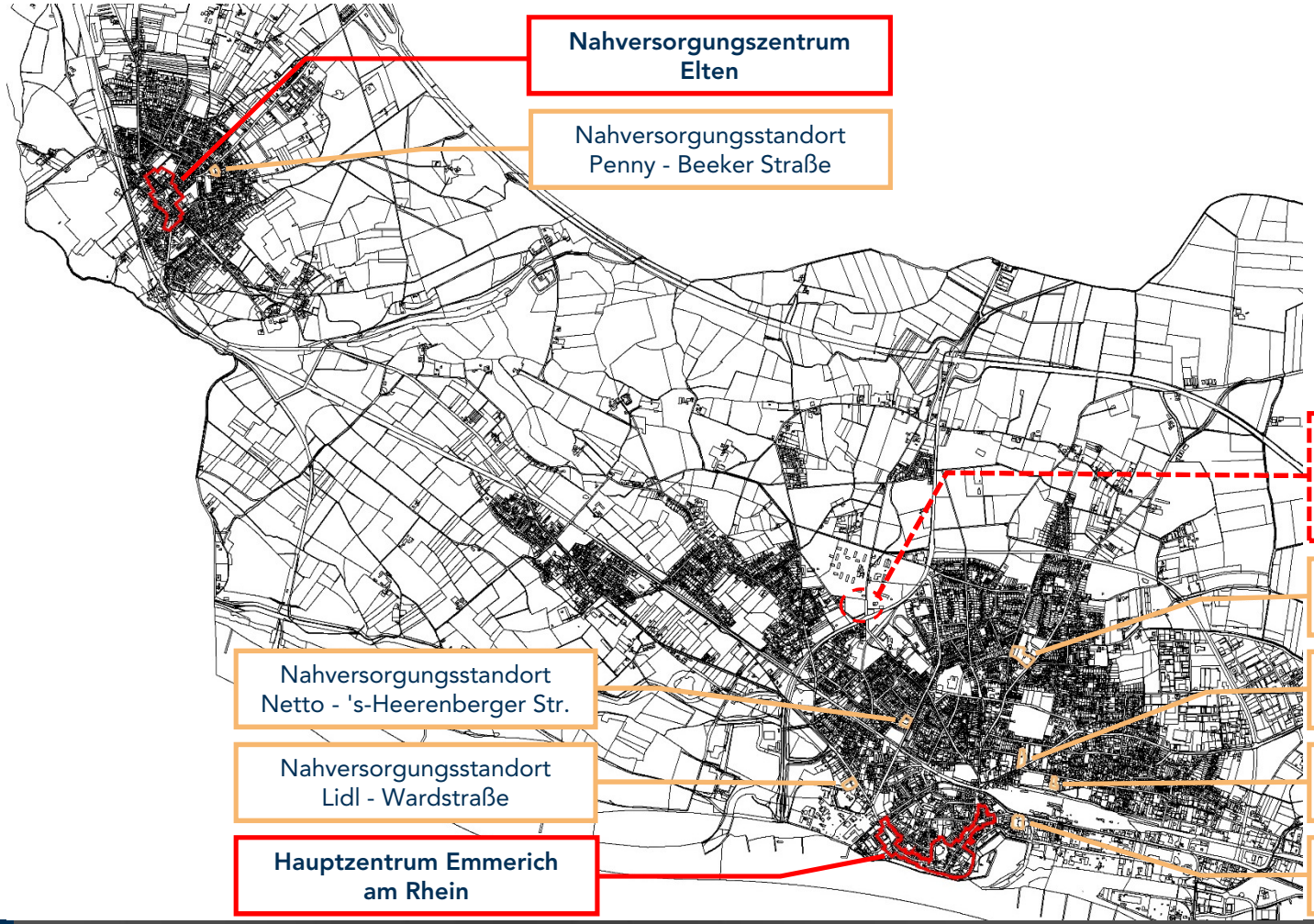
Zentren- und Standortstruktur

Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein

	Standorttyp	Funktion/Charakteristika
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	**Hauptzentrum**	• Ausgeprägte Funktionsvielfalt (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen) • Vielseitige Versorgung für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich • Fokus auf innenstadttypische Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe,…) • Vielfältige zentrenergänzende Angebote (Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus) mit hoher Publikumsintensität und Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet • Gewachsene Stadtmitte mit innenstadttypischer Stadtgestalt (u.a. Baustruktur, Gebäudetypologie, Ausbildung einer Fußgängerzone) • Wichtige Nahversorgungsfunktion aufgrund bestehender sowie geplanter Lebensmittelmärkte
	Nahversorgungszentrum	• Fokus auf Nahversorgung • Versorgungsfunktion für den Stadtteil (Elten) bzw. nördlichen Hauptsiedlungsbereich (Ehemalige Kaserne) • Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung • Elten: gewachsener Standort in integrierter Lage; Ehemalige Kaserne: geplantes Zentrum; aufgrund Wohnbauflächenentwicklungsplanung der Stadt Emmerich in integrierter Lage
Keine zentralen Versorgungs-bereiche	**Nahversorgungsstandort**	• Nahversorgung • in städtebaulich integrierter Lage • Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung
	Ergänzungsstandorte	• klein- und großflächige Handelskonzepte in Agglomeration und Einzellage • i.d.R. nicht gewachsene Standorte in nicht-integrierter Lagen

Zentren- und Standortstruktur

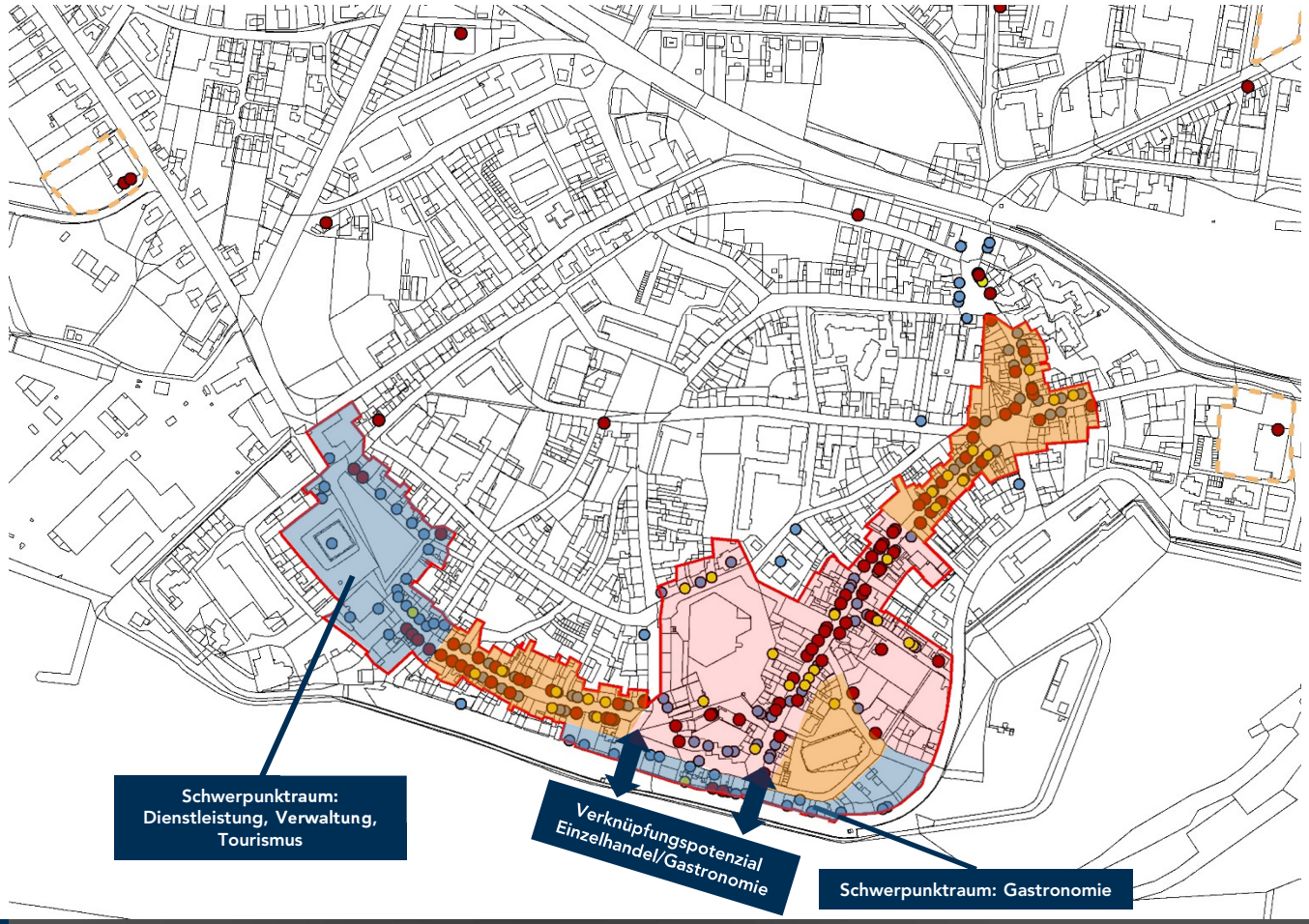
Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Räumliche Abgrenzung und funktionale Bewertung



Veränderungen gegenüber EHK 2010:

- Räumliche Reduzierung im Bereich Neumarkt und Rhein-Promenade
- Im Norden Erweiterung um die Bereiche Mennonitenstraße
- parzellenscharfe Abgrenzung

- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktionen
- Leerstand
- ZVB (gemäß EHK 2017)
- Hauptlage
- Nebenlage
- Schwerpunktraum
- Solitärer Nahversorgungsstandort

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestand: Erhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzungen: EHK Emmerich (2017); Kartengrundlage: Stadt Emmerich.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

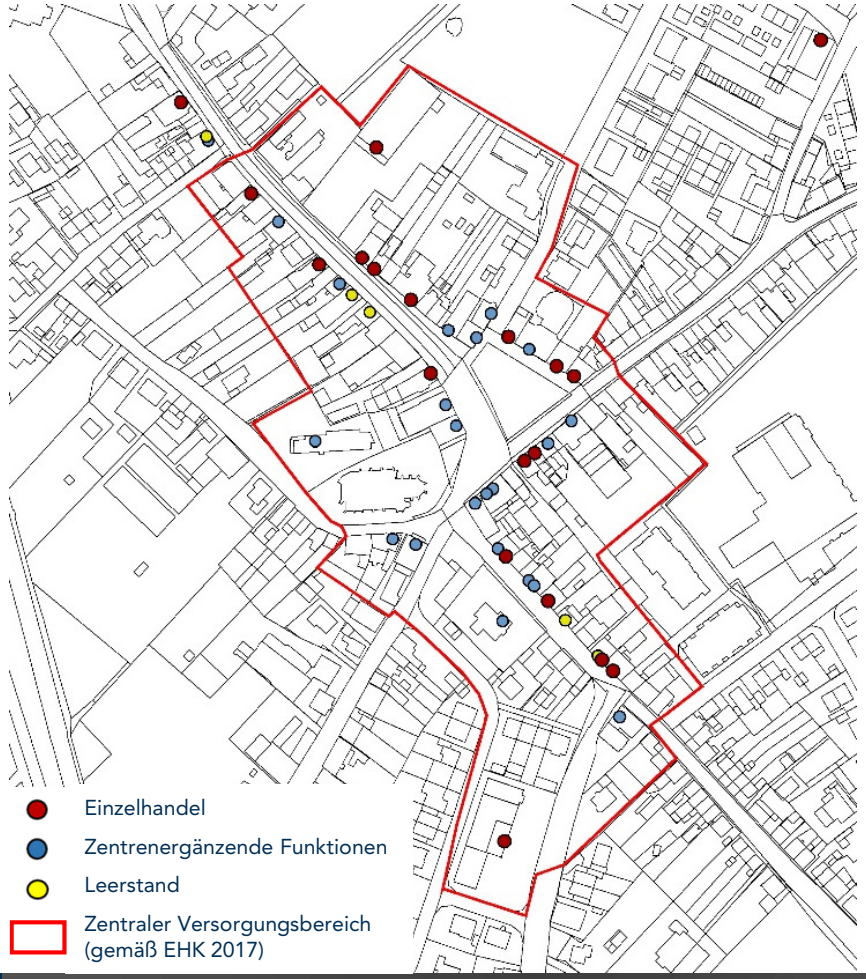
Übergeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- Festigung des Hauptzentrums als zentraler Versorgungsstandort für Emmerich am Rhein und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- Konzentration der Weiterentwicklung auf den Hauptgeschäftsbereich → Stärkung der Hauptlage
  - Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
  - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangeboten
  - Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Frequenzbringer
  - Städtebauliche Verknüpfung/Öffnung des rückwärtig gelegenen Neumarktes und der Rhein-Promenade zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich (→ Verknüpfungspotenzial Einzelhandel/Gastronomie)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Tourismus; ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
  - Schwerpunktraum Gastronomie: Nutzung des Potenzials der Rhein-Promenade zur Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gastronomieangebotes; städtebauliche Verknüpfung mit Nebenlage
  - Schwerpunktraum Dienstleistung/Verwaltung/Tourismus: Stärkung der touristischen Funktion, Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsangebotes; Ergänzung durch frequenzunabhängige oder tourismusaffine Einzelhandelsangebote

Stadt + Handel

Nahversorgungskonzept

ZVB NVZ Elten - Abgrenzung und räumliche Entwicklungszielstellung



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Versorgungsfunktion:

- Primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung des Stadtteils

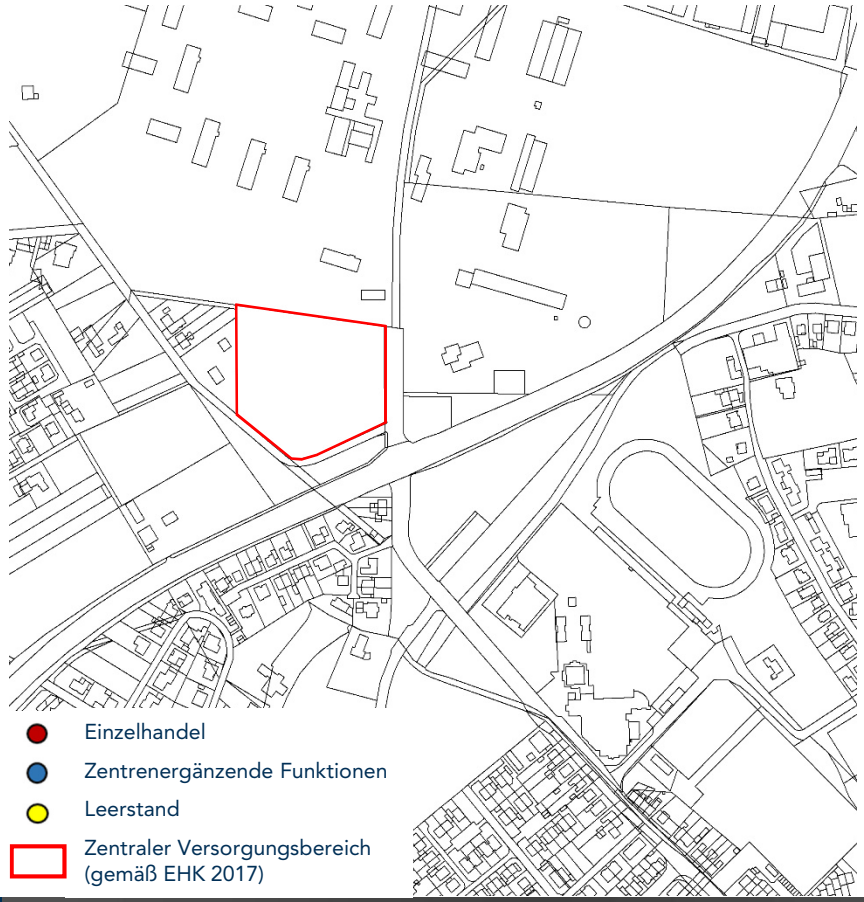
Entwicklungszielstellungen:

- Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Elten
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung)
- Zentrenrelevante Sortimente zur ergänzenden Grundversorgung deutlich untergeordnet und in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum nach sich ziehen (= kleinflächig; empfehlenswert: nicht strukturprägende Betriebe bis 200 m²)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungskonzept

Perspektivischer ZVB Ehemalige Kaserne - Abgrenzung und räumliche Entwicklungszielstellung



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

Versorgungsfunktion:

- Primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung der nördlichen/nordwestlichen Siedlungsbereiche des Kernortes

Entwicklungszielstellungen:

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum zwecks langfristiger Sicherung der Nahversorgung im nördlichen/nordwestlichen Hauptsiedlungsbereich
- Aufnahme von nahversorgungsrelevanten Formaten in bedarfsgerechter Dimensionierung
- Zentrenrelevante Sortimente zur ergänzenden Grundversorgung deutlich untergeordnet und in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum nach sich ziehen (= kleinflächig; empfehlenswert: nicht strukturprägende Betriebe bis 200 m²)
- Vorsichtiger Umgang mit zentrenergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen); Fokus solcher Nutzungen ist auf gewachsenen Zentren (Innenstadtzentrum, NVZ Elten) zu legen.

Nahversorgungskonzept

Konzept für solitäre Nahversorgungsstandorte

- Analog zum EHK 2011 werden neben den zentralen Versorgungsbereichen sogenannte solitäre Nahversorgungsstandorte dargestellt
  - Ansiedlungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen in städtebaulich integrierter Lage
  - Wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete
  - Rechtliche Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche werden nicht erfüllt (u. a. Versorgungsfunktion)
  - Ausweisung von insgesamt sieben solitären Nahversorgungsstandorten:
    - Aldi Süd – Bahnhofstraße
    - Kaufland - Normannenstraße
    - Lidl - Wardstraße
    - Netto - Am Portenhövel
    - Netto - 's-Heerenberger Straße
    - Penny - Beeker Straße
    - Penny - Nierenberger Straße

Nahversorgungskonzept

Konzept für solitäre Nahversorgungsstandorte

Entwicklungsempfehlungen:

- Bestandssicherung der bestehenden Standorte (ggf. funktionsgerechter bzw. bedarfsorientierter Ausbau; etwaige Verkaufsflächenerweiterungen sind im konkreten Einzelfall anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Insbesondere keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Nahversorgungskonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung

- **Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
  - Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)
- **Ziel 2:** Integrierte Nahversorgungsangebote sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
  - Sicherung der bestehenden solitären Nahversorgungsstandorte (ggf. bedarfsgerechter Ausbau ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben)
- **Ziel 3:** Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen
- **Ziel 4:** Keine Ansiedlung klassischer Lebensmittelmärkte außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten solitären Nahversorgungsstandorte
  - Ausnahme: Optimierung der Nahversorgung und sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

Konzept für Ergänzungsstandorte

- Einzelhandelsvorhaben mit **nicht zentrenrelevantem** und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an **allen Standorten** im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen
- Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch **strukturverträglichen Aufgabenteilung** der Einzelhandelsstandorte
- **Angebotsergänzung** der zentralen Versorgungsbereiche durch Standorte für klein- und großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Ziel soll es sein, Angebote aus Kundensicht **attraktiv räumlich zu bündeln** und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung
5. **Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung**
   - Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
   - Fortschreibung der Sortimentsliste
   - Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Fortschreibung der Sortimentsliste

Wesentliche Veränderungen gegenüber EHK 2011

- Herstellung einer Analogie zum Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
- Mit **Briefmarken und Münzen, Teppiche (ohne Teppichböden), Antiquitäten und Reitsportartikel** werden vier bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern. Briefmarken und Münzen sowie Teppiche (ohne Teppichböden) werden als zentrenrelevantes Sortiment, Antiquitäten und Reitsportartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment* eingestuft
- Zusammenlegung der Sortimente Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)**
- Zusammenlegung der Sortimente Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche, Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rolläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten in ein Sortiment **Baumarktsortimente i. e. S.**
- **Elektrogroßgeräte** werden künftig als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert
- Verzicht auf die Ausweisung des Sortiments **Geschenkartikel** aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Zentrenrelevant A-K -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Augenoptik	X		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	X		
Briefmarken und Münzen**	X		
Bücher	X		
Elektrokleingeräte	X		
Elektrogroßgeräte	X		EHK 2011
Fahrräder und Zubehör	X		
Glas/Porzellan/Keramik	X		
Haus-/Bett-/und Tischwäsche	X		
Hausrat/Haushaltswaren	X		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz	X		
Kinderwagen	X		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	X		

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; **Sortiment neu hinzugefügt.

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Zentrenrelevant L-Z -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Medizinische und orthopädische Geräte	X		
Musikinstrumente und Musikalien	X		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)***	X		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	X		
Schuhe/Lederwaren	X		
Spielwaren	X		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte) (ohne Reitsportartikel)	X		
Teppiche (ohne Teppichböden)**	X		
Uhren/Schmuck	X		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	X		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	X		

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; **Sortiment neu hinzugefügt; ***Zusammenlegung der Sortimente Computer (PC-Hardware und Software), Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Zentren- und nahversorgungsrelevant -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
(Schnitt-) Blumen		X	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)		X	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)		X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		X	
Zeitungen/Zeitschriften		X	

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Antiquitäten**			X
Baumarktsortiment im engeren Sinne***			X
Bettwaren			X
Campingartikel (ohne Campingmöbel)			X
Erotikartikel			X
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)			X
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)			X
Leuchten/Lampen			X
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)			X
Pflanzen/Samen			X
Sportartikel *(daraus NUR: Reitsportartikel ohne Reitbekleidung)*			X
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere			X

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; **Sortiment neu hinzugefügt; ***umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, E-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen).

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Städtebauliche Analyse
4. Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung
5. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
   - Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
   - Fortschreibung der Sortimentsliste
   - Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick auf die weiteren Schritte

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

I. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Hauptzentrum Emmerich am Rhein: groß- und kleinflächig
- Nahversorgungszentren: kleinflächig; untergeordnet im Rahmen der Stadtteilversorgung

II. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

- Hauptzentrum Emmerich am Rhein: groß- und kleinflächig
- Nahversorgungszentren: unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion
- in Ausnahmen möglich: Nahversorgungsstandorte (Einzelfallprüfung erforderlich)

III. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

IV. Handwerkerprivileg

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter Beachtung der zentrenspezifischen Entwicklungsempfehlungen)

		Hauptzentrum	NVZ	Städtebaulich integrierte Lage	Ergänzungs-standort	Gewerbegebiet
zentren- und nahversorgungs-relevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓	○	○	↯	↯
	nicht großflächig	✓	✓	○	↯	↯ **
zentrenrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓	↯	↯	↯	↯
	nicht großflächig	✓	✓ ***	↯	↯	↯ **
Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungs-relevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓	✓	✓	✓	↯
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	↯ **

✓ Grundsätzlich möglich (Einzelfallprüfung empfohlen)

○ Einzelfallprüfung erforderlich

↯ Grundsätzlich nicht empfohlen

*Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO; **Ausnahme: Handwerker-Privileg (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV), *** empfohlen: kleinteiliger, nicht strukturprägender Einzelhandel bis 200 m².

Gliederung

1. Einführung
2. Angebots- und Nachfrageanalyse
3. Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung
4. Vorschlag für eine Konzeptfortschreibung
5. **Ausblick auf die weiteren Schritte**

Einzelhandelskonzept als Basis einer aktiven Stadtentwicklungspolitik

Quelle: eigene Darstellung.

Entwicklungsempfehlungen für Einzelvorhaben/Standorte

Umsetzung in der Bauleitplanung/ Baugenehmigungspraxis

§ 9 (2a) BauGB

Anpassung Bebauungspläne

Abwehr: § 34 (3), § 2 (2) BauGB

Aktive Weiterentwicklung der Zentren

Städtebauliche Maßnahmen | City Management | Aktive Wirtschaftsförderung

Aktivierung von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Notwendigkeit einer politischen Grundsatzentscheidung

Entwicklungs-varianten	Auswirkungen auf …					
	Innenstadt Bestands-strukturen	**Innenstadt** Hauptlage/ Neumarkt	**Innenstadt** Entwicklungs-potenzial	**Nahver-sorgung** quantitativ	**Nahver-sorgung** qualitativ	**Nahver-sorgung** räumlich
Variante 0: keine Entwicklung	✓	○	✗	○	✗	○
Variante 1: Steintor	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	allenfalls **schwacher** Impuls	✓	✓	○
Variante 2: Wemmer & Janssen	? (Risiko)	**mögliche** Schwächung	**möglicher** Impuls (je nach Konzept)	✓	✓	○
Variante 3a: Ehemalige Kaserne 3.000 - 3.200 m² GVKF	✓	○	✗	✓	✓	✗
Variante 3b: Ehemalige Kaserne 1.800 - 2.000 m² GVKF	✓	○	✗	✓	✓	(✓)*

Quelle: Eigene Darstellung; * Vorhabenbedingte Auswirkungen sind bei einer GVKF von über 1.800 m² nicht vollends auszuschließen – daher ist bei einer GVKF von über 1.800 m² eine detaillierte Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tibarg 21
22459 Hamburg

www.stadt-handel.de
info@stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund