

Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse  
für eine Einzelhandelsplanung  
in der Emmericher Innenstadt

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 27. Juni 2016

---



## Im Auftrag:

Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH

## Auftragnehmer

# Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Räumliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Stadt Emmerich am Rhein	7
3.2 Vorhabenstandort	8
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1 Ableitung des Einzugsbereichs und der sortimentspezifischen Untersuchungsräume	10
4.2 Angebotsanalyse	12
4.3 Nachfrageanalyse	13
4.4 (Ziel)Zentralitäten gem. Einzelhandelskonzept	14
4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	16
<b>5 Projektdaten</b>	<b>18</b>
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>22</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung	22
6.2 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Junker und Kruse 2011)	24
6.3 Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung und Herleitung von sortimentspezifisch maximal verträglichen Verkaufsflächen	27
6.3.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	27
6.3.2 Sortiment Drogeriewaren	28
6.3.3 Sortiment Bekleidung	30
6.3.4 Sortiment Schuhe	31
6.3.5 Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik	32
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)	33
<b>7 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>35</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Emmerich am Rhein (Mittelzentrum, rd. 30.300 Einwohner) ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt 2.900 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenfläche befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs<sup>1</sup> Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Die Entwicklung soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes leisten. Für die Einzelhandelsnutzungen sind Fachmärkte mit folgenden Sortimenten im Gespräch:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren,
- Bekleidung,
- Schuhe,
- Elektro/ Unterhaltungselektronik.

Die Vorhabenplanung sieht einen Lebensmitteldiscounter (rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einen Elektronikfachmarkt (rd. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie einen weiteren Fachmarkt bzw. weitere Fachmärkte mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt rd. 850 m<sup>2</sup> vor.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF) sind mehr als unwesentliche städtebauliche/ raumordnerische Auswirkungen auf sonstige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Emmerich und Umlandkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu prüfen. Auch die Auswirkungen auf das Emmericher Hauptzentrum sind im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zu beleuchten.

Um auch perspektivisch Umstrukturierungen der Verkaufsflächen zu berücksichtigen, werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ergänzend maximal verträgliche Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten hergeleitet.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse sollen demnach Antworten auf folgende Fragestellungen gegeben werden:

- Sind negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein oder in Nachbargemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten?
- Ist die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) gegeben (hier insb. auch Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots)?

---

<sup>1</sup> Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011).

- Welche Auswirkungen auf das Emmericher Hauptzentrum sind zu erwarten?
- Welche maximal verträglichen Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten können für den Vorhabenstandort ermittelt werden?

Der Auftraggeber hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Einzelhandelsbestandserhebung

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgt durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Sortimente für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (umfasst folgende Sortimente gemäß Emmericher Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Fleischwaren, Getränke),
- Drogeriewaren (umfasst folgende Sortimente gemäß Emmericher Sortimentsliste: Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel),
- Bekleidung,
- Schuhe,
- Elektro/ Unterhaltungselektronik (umfasst folgende Sortimente gemäß Emmericher Sortimentsliste: Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Fotoartikel, Computer und Zubehör, Bild- und Tonträger).

Hinsichtlich der innerhalb der Betriebe angebotenen weiteren Randsortimente wird davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche der Einzelsortimente keine relevante Größenordnung erreichen wird.

Die Darstellung der Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Nachbarkommunen (hier ist nur das Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik untersuchungsrelevant, s. Kapitel 4.1) konzentriert sich ausschließlich auf die Haupt- und Nebenzentren und strukturprägenden Angebotsstandorte (d. h. keine explizite Darstellung der Wettbewerbsstrukturen in den Nahversorgungszentren). Das Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik wird in den Nahversorgungszentren überwiegend nicht bzw. nur sehr untergeordnet angeboten. Diese

Konzentration auf die wesentlichen Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens führt hier zu einer leichten „Überhöhung“ der ermittelten Auswirkungen. Soweit sich diese als verträglich darstellen, sind auch für die Nahversorgungszentren - aufgrund der geringeren Angebotsüberschneidung mit dem Planvorhaben – keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung<sup>2</sup> der untersuchungsrelevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebsansiedlungen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein sowie weiterer Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Stadt Emmerich am Rhein und die Umlandkommunen (vgl. IfH 2015) und auf veröffentlichten Einwohnerzahlen von IT.NRW (Stand 30.06.2015).

Bei allen angebots- und nachfrageseitigen Analysen erfolgt ein Rückgriff auf bzw. ein Abgleich mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein und vorliegenden Einzelhandelskonzepten der Umlandkommunen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage werden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in vorliegenden Einzelhandelskonzepten herangezogen und entsprechend der Untersuchungsfragen vertieft. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

---

<sup>2</sup> Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## **Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung**

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die

zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Emmericher Sortimentsliste (vgl. Junker und Kruse 2011: S. 113). Insbesondere auch im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

### 3 Räumliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Stadt Emmerich am Rhein

*„Die Stadt Emmerich am Rhein liegt im äußersten Norden des Kreises Kleve (Nordrhein-Westfalen) am unteren Niederrhein. Im Norden und Westen grenzt Emmerich unmittelbar an die Staatsgrenze der Niederlande zur Provinz Gelderland an. Durch die räumliche Nähe zu den Niederlanden ist Emmerich am Rhein geprägt von zahlreichen Austauschbeziehungen, wie zum Beispiel im Bereich des Arbeitsmarktes (Ein- und Auspendler) der im Versorgungsbereich. Im Süden bildet der Rhein die natürliche Grenze zu den Stadtgebieten von Kleve und Kalkar. Im Osten grenzt Emmerich am Rhein an das Grundzentrum Rees an. Die Stadt erstreckt sich auf rund 80 km<sup>2</sup> und zählt rund 31.200<sup>3</sup> Einwohner. Damit ist Emmerich am Rhein hinter Kleve, Goch und Geldern die viertgrößte Kommune im Kreis Kleve.*

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

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

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

*Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Konkurrenzsituation ist festzuhalten, dass Emmerich am Rhein aufgrund der verkehrsgünstigen Lage gut zu erreichen ist, im Umkehrschluss aber auch für die Einwohner von Emmerich am Rhein andere (z.T. übergeordnete) Wettbewerbsstandorte, wie beispielsweise Kleve oder Bocholt ohne übermäßigen zusätzlichen Zeitaufwand aufgesucht werden können" (Junker und Kruse 2011: S. 28, 29).*

---

<sup>3</sup> Stand 30.06.2015: 30.349 Einwohner (vgl. IT.NRW).

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Junker und Kruse 2011: S. 29.

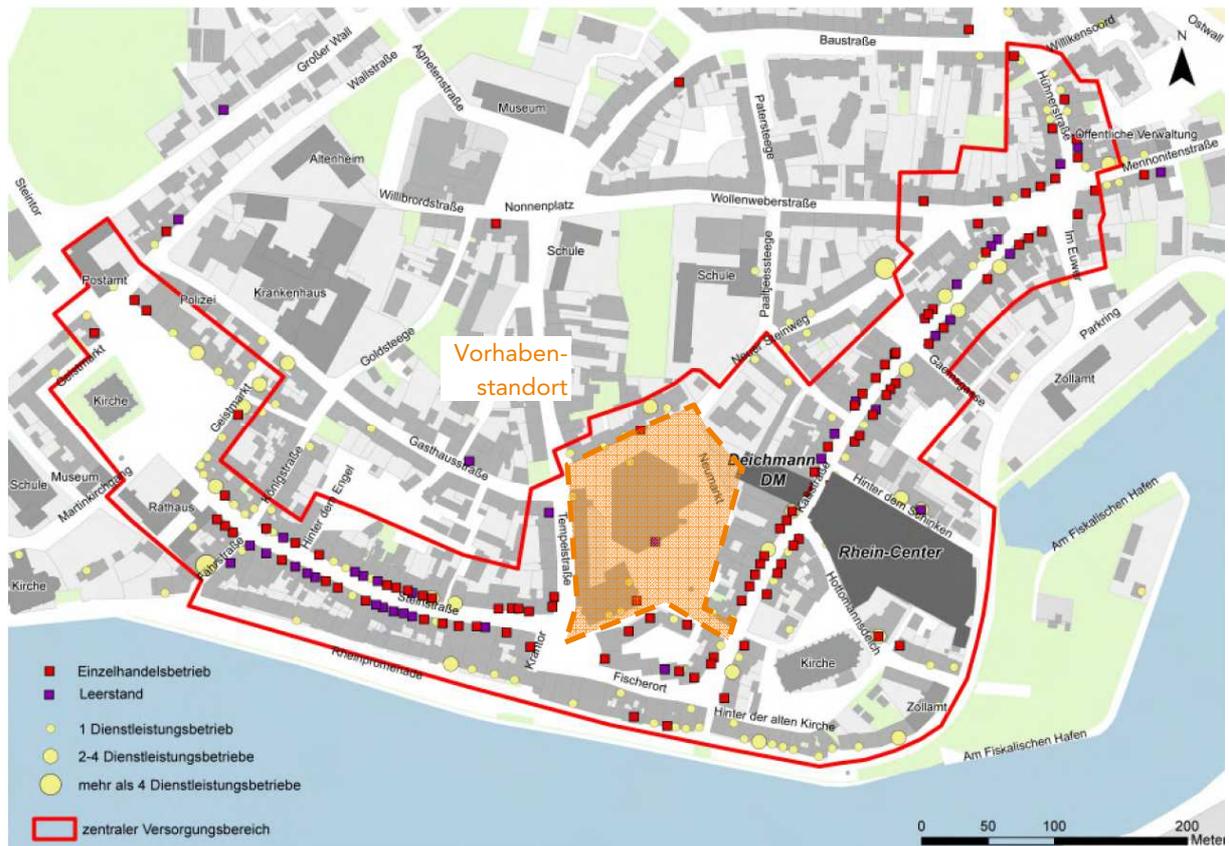
## 3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort liegt im Bereich zwischen Kaßstraße, Kirchstraße, Tempelstraße und Neuer Steinweg zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011) wurde der Standort als „wichtige Entwicklungsfläche in der Emmericher Innenstadt“ (Junker und Kruse 2011: S. 101) identifiziert. Er befindet sich zwischen den beiden Hauptgeschäftsstraßen Steinstraße und Kaßstraße, welche die höchste Einzelhandelsdichte und die wesentlichen Magnetbetriebe im Hauptzentrum Emmerich aufweisen.

Aktuell befinden sich ein langjähriger Leerstand (ehemals Rewe) auf dem Grundstück.

Abbildung 2: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse 2011: S. 97.

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 4.1 Ableitung des Einzugsbereichs und der sortimentsspezifischen Untersuchungsräume

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Ausprägung des Vorhabens sowie der Standorte systemgleicher Wettbewerber können für das Vorhaben der im Folgenden abgeleitete potenzielle Einzugsbereich sowie sortimentsspezifische Untersuchungsräume abgegrenzt werden.

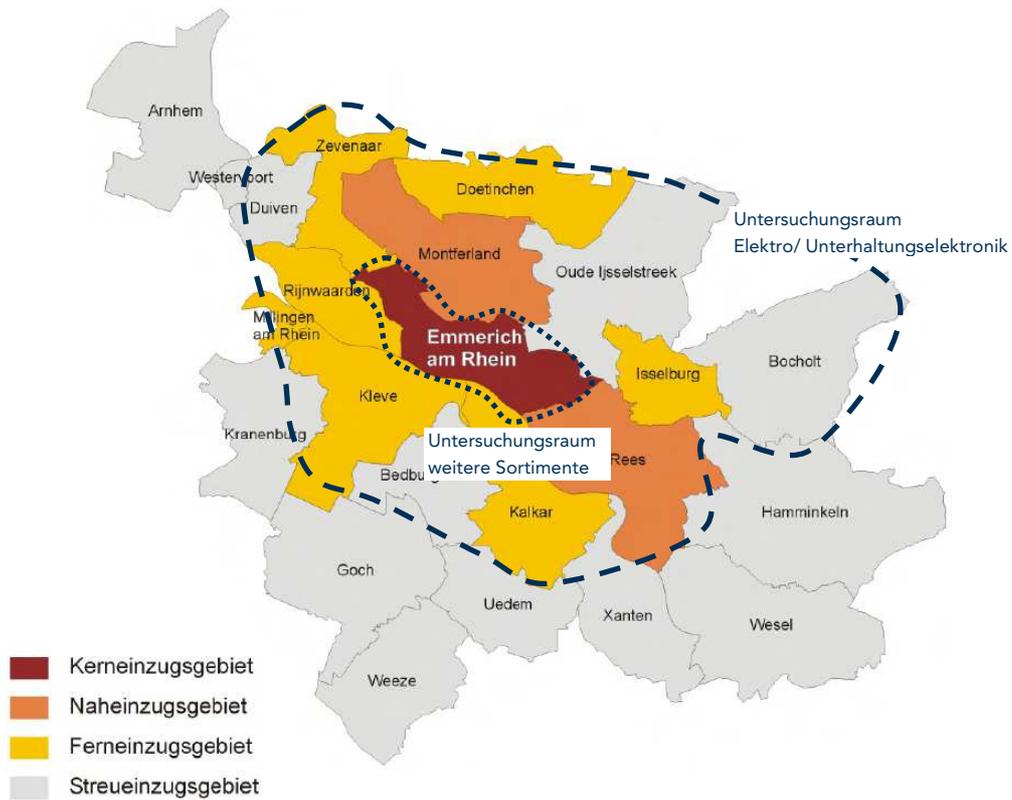
Aufgrund der Vorhabenplanung (Kopplungsstandort mehrerer Fachmärkte) und der Lage des Planstandortes zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein ist davon auszugehen, dass sich der primäre Einzugsbereich des Vorhabens auf die gesamte Stadt Emmerich am Rhein bezieht. Das Hauptzentrum ist der bedeutendste Einzelhandelsstandort mit der höchsten Angebotsvielfalt, welcher eine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet aufweist. Ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens wird aus dem aufgezeigten Einzugsbereich generiert.

In den Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe** sind wesentliche Wettbewerber bereits in Emmerich am Rhein vorhanden, so dass auch der Untersuchungsraum auf das Stadtgebiet beschränkt bleibt. Umsatzumverteilungen an Standort außerhalb werden durch einen Streuumsatzanteil berücksichtigt (s. hierzu Kapitel 6.1).

Aufgrund des hohen Maßes abfließender Kaufkraft im Sortimente **Elektro/ Unterhaltungselektronik** (Zentralität Elektronik/ Multimedia: 0,71, Elektro/ Leuchten: 0,79 gem. Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse 2011: S. 70) sowie des geplanten großflächigen Verkaufsflächenumfanges, sind auch Umlandkommunen durch eine Rückbindung der Kaufkraft in diesem Sortiment in Emmerich am Rhein nicht unwesentlich betroffen. Insofern werden die Auswirkungen des Vorhabens auch Angebotsstandorte in den Umlandkommunen tangieren. Der Untersuchungsraum wird dementsprechend auch auf diese Kommunen ausgedehnt.

Die folgende Abbildung stellt die sortimentspezifischen Untersuchungsräume dar.

**Abbildung 3: Untersuchungsräume für das Planvorhaben**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse 2011: S. 67.

## 4.2 Angebotsanalyse

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im dargestellten (sortimentspezifischen) Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) gegliedert nach städtebaulich relevanten Standortbereichen.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (in m<sup>2</sup>)\* im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe	Elektro/ Unterhaltungselektronik
ZVB Hauptzentrum	2.400	700	4.100	1.100	500
ZVB Elten	1.500	100	100	-	< 100
sonstige Lagen Emmerich am Rhein	7.500	700	-	-	400
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Bocholt	Eine Erhebung in Umlandkommunen wurde nicht vorgenommen (s. Herleitung Untersuchungsraum in Kapitel 4.1).				3.900
ZVB Isselburg					100
ZVB Innenstadt Rees					200
ZVB Innenstadt Kalkar					100
ZVB Bedburg-Hau					< 100
ZVB Innenstadt Kleve					3.400
Sonstige Lagen Kleve					500
Sonstige Lagen Niederlande					2.500
<b>Gesamt**</b>					<b>11.300</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016;

\* Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

**Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro p. a.)\* im Untersuchungsraum**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe	Elektro/ Unterhaltungselektronik
ZVB Hauptzentrum	9,8	3,8	12,7	4,0	2,5
ZVB Elten	6,2	0,5	0,1	-	0,1
sonstige Lagen Emmerich am Rhein	39,8	3,1	-	-	2,0
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Bocholt	Eine Erhebung in Umlandkommunen wurde nicht vorgenommen (s. Herleitung Untersuchungsraum in Kapitel 4.1).				26,2
ZVB Isselburg					0,4
ZVB Innenstadt Rees					0,6
ZVB Innenstadt Kalkar					0,9
ZVB Bedburg-Hau					0,3
ZVB Innenstadt Kleve					23,5
Sonstige Lagen Kleve					2,0
Sonstige Lagen Niederlande					10,9
<b>Gesamt**</b>					<b>55,8</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

\* Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### 4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Emmerich am Rhein weist insgesamt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 93 (IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht unterhalb des Niveaus des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Emmerich am Rhein sowie nachfolgend für das Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik in den weiteren Kommunen des abgegrenzten Untersuchungsraums dar.

**Tabelle 3: Kaufkraft (in Mio. Euro)\* in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Emmerich am Rhein**

	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe	Elektro/ Unterhaltungselektronik
Emmerich am Rhein	65,2	10,0	14,6	3,9	14,9

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis IfH 2015, Einwohnerdaten: IT.NRW (Stand 30.06.2015);  
\* Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

**Tabelle 4: Kaufkraft (in Mio. Euro)\* im Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik in weiteren Kommunen im Untersuchungsraum**

	Bocholt	Isselburg	Rees	Kalkar	Bedburg-Hau	Kleve
Elektro/ Unterhaltungselektronik	38,2	5,4	10,5	6,7	6,4	24,2

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis IfH 2015, Einwohnerdaten: IT.NRW (Stand 30.06.2015);  
\* Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 4.4 (Ziel)Zentralitäten gem. Einzelhandelskonzept

Die Stadt Emmerich am Rhein weist sowohl im Jahr 2011 als auch im Jahr 2016 in den untersuchungsrelevanten Sortimente eine Zentralität (Verhältnis der in Emmerich am Rhein erzielten Umsätze zu der vor Ort vorhandenen Kaufkraft) auf, die (z. T. deutlich) unterhalb der angestrebten Zielzentralität gem. Einzelhandelskonzept liegt (kurzfristiger Bedarf: 1,0, mittel- und langfristiger Bedarf: 1,2; vgl. Junker und Kruse 2011: S. 75).

Die folgende Tabelle stellt die abgeleiteten Einzelhandelszentralitäten in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Emmerich am Rhein dar. Um eine Vergleichbarkeit zu den Daten des Jahres 2011 zu gewährleisten, wurden einerseits die Daten entsprechend der Sortimentsgruppen des Einzelhandelskonzepts aufbereitet. Da im Rahmen der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse außerdem keine flächendeckende Bestandserhebung in Emmerich am Rhein vorgenommen wurde, wurden die erhobenen Bestandsdaten durch abgeleitete Verkaufsflächen für nicht strukturprägende Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept ergänzt. Die folgenden Werte sind daher nur als Annäherungswerte zu verstehen.

**Tabelle 5: Einzelhandelszentralitäten in der Stadt Emmerich am Rhein – Vergleich 2011, 2016**

Sortimente	Einzelhandelszentralität		Zielzentralität gemäß Einzelhandelskonzept
	2011	2016*	
Nahrungs- und Genussmittel	0,83	0,90	1,0
Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren)	0,89	0,80	1,0
Bekleidung/ Textilien	1,06	0,90	1,2
Schuhe/ Lederwaren	1,22	1,05	1,2
Elektro/ Leuchten, Elektronik/ Multimedia (Elektro/ Unterhaltungselektronik)	0,74	0,55	1,2

Quelle: Junker und Kruse 2011; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016;  
\* inkl. Annahmen zu Verkaufsflächen in nicht strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (gem. Einzelhandelskonzept).

Unter Berücksichtigung der Veränderungen im Einzelhandelsbestand bzw. der getätigten Umsätze sowie der sortimentspezifischen Kaufkraft liegen auch im Jahr 2016 die Zentralitäten unterhalb der sortimentspezifischen Zielzentralitäten. Es ist tendenziell eine Stagnation bzw. ein Rückgang der sortimentspezifischen Zentralitäten erkennbar, so dass ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial festgestellt werden kann. Ein nicht unwesentlicher Anteil der Kaufkraft fließt derzeit an Standort außerhalb der Stadt Emmerich am Rhein.

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

- *Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?*
- *Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?*
- *Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?“ (Junker und Kruse 2011: S. 75).*

## 4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Struktur im Untersuchungsraum.

- Als landesplanerisch eingestuftes Mittelzentrum übernimmt die Stadt Emmerich am Rhein eine zum Teil über den Eigenversorgungsauftrag hinausgehende Versorgungsfunktion (sortimentspezifische Zielzentralität bis 1,2). Die derzeit aus Emmerich am Rhein abfließende Kaufkraft zeigt jedoch, dass die Stadt diese Versorgungsfunktion nur eingeschränkt erfüllt.
- Der Vorhabenstandort für die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen (Kopplungsstandort mehrerer Fachmärkte) befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Emmerich am Rhein. Er liegt zwischen den beiden Hauptgeschäftsstraßen Steinstraße und Kaßstraße, welche die höchste Einzelhandelsdichte und die wesentlichen Magnetbetriebe im Hauptzentrum Emmerich am Rhein aufweisen. Der Vorhabenstandort wird im vorliegenden Einzelhandelskonzept als „wichtige Entwicklungsfläche in der Emmericher Innenstadt“ (Junker und Kruse 2011: S. 101) identifiziert.
- Der Untersuchungsraum für das Sortiment Elektro/ Unterhaltungsgeräte schließt auch die umliegenden Nachbarkommunen mit ein. Es ist insbesondere von einer Rückbindung derzeit aus Emmerich am Rhein abfließender Kaufkraft auszugehen.
- In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten wird es in größerem Umfang zu Umsatzumverteilungswirkungen in Emmerich am Rhein selbst kommen; der Untersuchungsraum ist daher auf diese Angebotsstandorte beschränkt.
- Die untersuchungsrelevanten Sortimente verfügen insgesamt betrachtet über angemessene, jedoch z. T. noch leicht steigerungsfähige Ausstattungswerte in Emmerich am Rhein. Es ist eine Stagnation bzw. ein Rückgang der sortimentspezifischen Zentralitäten festzustellen, so dass ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial erkennbar ist.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhabenplanung auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum detailliert zu überprüfen und eine Einordnung in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben vorzunehmen. Darüber hinaus werden maximal verträgliche Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten hergeleitet.

## 5 Projektdaten

Auf der Vorhabenfläche sollen ein Lebensmitteldiscounter (rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Elektronikfachmarkt (rd. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ein weiterer Fachmarkt bzw. weitere Fachmärkte mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt rd. 850 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. In die Analyse werden hierfür ein Drogeriefachmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt und ein Schuhfachmarkt (zunächst mit der maximal möglichen Verkaufsfläche von jeweils rd. 850 m<sup>2</sup>) als potenzielle Ansiedlungsvorhaben eingestellt. Die geplante Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens beträgt somit rd. 2.900 m<sup>2</sup>.

Das Flächenprogramm des Ansiedlungsvorhabens stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung (in m<sup>2</sup>)\* des Vorhabens**

Sortimente	Zentrenrelevanz nach Emmericher Sortimentsliste	Lebensmitteldiscounter	Elektronikfachmarkt	Drogeriefachmarkt	Bekleidungsfachmarkt	Schuhfachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	zentren- und nahversorgungsrelevant	720	-	130	-	-
Drogeriewaren	zentren- und nahversorgungsrelevant	90	-	550	-	-
Bekleidung	zentrenrelevant	-	-	< 10	800	10
Schuhe	zentrenrelevant	-	-	< 10	-	770
Elektro/ Unterhaltungselektronik	zentrenrelevant	-	1.090	10	-	-
Sonstige	z.T. zentrenrelevant	90 (wechselnde Aktionswaren)	60	140	50	70
<b>Gesamt**</b>		<b>900</b>	<b>1.150</b>	<b>850</b>	<b>850</b>	<b>850</b>

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers;

\* Verkaufsfläche auf 10 m<sup>2</sup> gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Emmerich am Rhein können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Neben den allgemeinen Flächenproduktivitätsinformationen aus Sekundärliteratur und Unternehmensveröffentlichungen sind folgende standortbezogene Rahmenbedingungen relevant:

- mit rd. 93 % unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Emmerich am Rhein;
- Lage des Vorhabenstandortes zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein;
- Entwicklung eines Kopplungsstandorts mit mehreren Fachmärkten;
- Entwicklungspotenziale in den untersuchungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich vorhanden;
- teilweise Ansiedlung bisher in Emmerich am Rhein bzw. im Hauptzentrum nicht vorhandener Betriebstypen (bspw. Elektronikfachmarkt in vergleichbarer Größenordnung).

In der Zusammenschau erscheinen folgende Flächenproduktivitätsspannweiten realistisch, wobei der jeweils obere Wert einen sog. städtebaulichen worst case darstellt:

Lebensmitteldiscounter:	5.500 – 6.000 Euro/ m <sup>2</sup> VKF;
Elektronikfachmarkt:	5.500 – 6.000 Euro/ m <sup>2</sup> VKF;
Drogeriefachmarkt:	5.000 – 5.500 Euro/ m <sup>2</sup> VKF;
Bekleidungsfachmarkt:	2.500 – 3.000 Euro/ m <sup>2</sup> VKF;
Schuhfachmarkt:	2.000 – 2.500 Euro/ m <sup>2</sup> VKF.

Es ergeben sich somit für die in Rede stehenden Fachmärkte nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

**Tabelle 7: Umsatzprognose (in Mio. Euro p. a.)\* für das Vorhaben in Spannweiten**

Sortimente	Zentrenrelevanz nach Emmericher Sortimentsliste	Lebensmittel-discounter	Elektronik-fachmarkt	Drogerie-fachmarkt	Bekleidungs-fachmarkt	Schuhfachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	zentren- und nahversorgungsrelevant	4,0 – 4,3	-	~ 0,7	-	-
Drogeriewaren	zentren- und nahversorgungsrelevant	~ 0,5	-	2,8 – 3,0	-	-
Bekleidung	zentrenrelevant	-	-	< 0,1	2,0 – 2,4	< 0,1
Schuhe	zentrenrelevant	-	-	< 0,1	-	1,5 – 1,9
Elektro/ Unterhaltungselektronik	zentrenrelevant	-	6,0 – 6,5	< 0,1	-	-
Sonstige	z.T. zentrenrelevant	0,4 – 0,5 (wechselnde Aktionswaren)	~ 0,3	~ 0,7	0,1 – 0,2	~ 0,2
<b>Gesamt**</b>		<b>5,0 – 5,4</b>	<b>6,3 – 6,9</b>	<b>4,3 – 4,7</b>	<b>2,1 – 2,6</b>	<b>1,7 – 2,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständiger Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Angaben des Vorhabenträgers;

\* Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Insbesondere aufgrund des Anteils derzeit an Angebotsstandorte außerhalb der Stadt Emmerich am Rhein abfließender Kaufkraft ist davon auszugehen, dass ein gewisser Umsatz auch außerhalb des jeweiligen Untersuchungsraums umverteilt wird (Kaufkraftrückbindung). Darüber hinaus werden Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Dieser Anteil dürfte je nach bereits bestehender Attraktivität und Kaufkraftbindung sowie Ausstrahlungskraft/ Reichweite in den einzelnen Sortimenten grundsätzlich leicht unterschiedlich ausfallen.

Der Streuumsatz wird für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 15 % angenommen. Für die Sortimente Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe wird dieser bei rd. 30 % und für das Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik bei rd. 20 % (bezogen auf den bereits deutlich größer abgegrenzten Untersuchungsraum) liegen.

Die folgende Tabelle zeigt den umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, welcher für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhaben (s. Kapitel 6) von Relevanz ist.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro p. a.)\***

Sortimente	Vorhabenumsatz	Umverteilungsrelevanter Umsatz
Nahrungs- und Genussmittel	4,7 – 5,1	4,0 – 4,3
Drogeriewaren	3,2 – 3,5	2,2 – 2,5
Bekleidung	2,1 – 2,6	1,4 – 1,7
Schuhe	1,5 – 1,9	1,1 – 1,4
Elektro/ Unterhaltungselektronik	6,1 – 6,6	4,8 – 5,3
Sonstige	1,6 – 1,8	1,4 – 1,6
<b>Gesamt**</b>	<b>19,2 – 21,5</b>	<b>14,9 – 16,8</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständiger Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Angaben des Vorhabenträgers;

\* Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6 Auswirkungsanalyse

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des in Rede stehenden Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Angebotsstrukturen im jeweiligen Untersuchungsraum dargestellt sowie eine Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011) vorgenommen. Hieraus werden letztendlich maximal verträgliche Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort abgeleitet. Abschließend wird eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben vorgenommen.

### 6.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung

Die Ermittlung der durch die geplanten Betriebsansiedlungen ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, welches Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen und sonstigen Versorgungsstrukturen im hergeleiteten Untersuchungsraum zulässt. Somit können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dahingehend qualifiziert werden, ob aus diesen mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Standortstrukturen in Emmerich am Rhein oder in Nachbarkommunen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der geplanten Einzelhandelsbetriebe auch die Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente im hergeleiteten Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten und die daraus resultierenden Umsatzschätzungen.

Die Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung des Planvorhabens stellen sich für die untersuchungsrelevanten Sortimente wie folgt dar:

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Bekleidung		Schuhe	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	In Mio. Euro	in %
ZVB Hauptzentrum	~ 0,6	~ 6	1,3 – 1,4	34 – 38	1,5 – 1,8	12 – 14	1,1 – 1,3	28 – 33
ZVB Elten	< 0,1	1 – 2	*	*	*	*	-	-
sonstige Lagen Emmerich am Rhein	3,3 – 3,6	8 – 9	0,9 – 1,0	28 – 30	-	-	-	-
im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil („Streuumsatz“) i. H. v. 15 bzw. 30 %	0,7 – 0,8	-	~ 1,0	-	0,6 – 0,8	-	0,5 – 0,6	-
<b>Gesamt**</b>	<b>4,7 – 5,1</b>	<b>-</b>	<b>3,2 – 3,5</b>	<b>-</b>	<b>2,1 – 2,6</b>	<b>-</b>	<b>1,5 – 1,9</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

\* Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**Tabelle 10: Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik**

Lage	Elektro/ Unterhaltungselektronik	
	in Mio. Euro	in %
ZVB Hauptzentrum	~ 0,5	20 – 22
ZVB Elten	*	*
sonstige Lagen Emmerich am Rhein	0,2 – 0,3	10 – 12
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Bocholt	1,8 – 1,9	~ 7
ZVB Isselburg	*	*
ZVB Innenstadt Rees	*	*
ZVB Innenstadt Kalkar	*	*
ZVB Bedburg-Hau	*	*
ZVB Innenstadt Kleve	1,9 – 2,0	~ 8
Sonstige Lagen Kleve	< 0,1	~ 5
Sonstige Lagen Niederlande	0,3 – 0,4	3 – 4
im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %	1,2 – 1,3	-
<b>Gesamt**</b>	<b>6,1 – 6,6</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

\* Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6.2 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Junker und Kruse 2011)

„Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die zwingend erforderliche Stärkung des Emmericher Zentrums als Stadtmitte sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden Einzelhandelsstandorte“ (Junker und Kruse 2011: S. 82).

Folgende, für das Planvorhaben relevante, übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein werden in kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt (Junker und Kruse 2011: S. 84 – 87):

- *Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum*
- *Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein*

- *Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt (...Die Innenstadt genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Emmericher Standortstruktur (...). Hier besteht insbesondere in der Reaktivierung des Neumarktes ein großes Potenzial.)*
- *Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte*
- *(...)*

Hinsichtlich des Vorhabenstandorts wird Folgendes festgehalten:

*„Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen am Neumarkt*

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

*Dabei kommt der Entwicklung des Neumarktes eine bedeutende Rolle zu. Der Neumarkt stellt eine wichtige Entwicklungsfläche in der Emmericher Innenstadt dar. Er kann zudem als Verbindung zwischen den Geschäftsstraßen Steinstraße und Kaßstraße fungieren“ (Junker und Kruse 2011: S. 101).*

**Der Vorhabenstandort liegt zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein an einem stadtentwicklungspolitisch „gewünschten“ Standort und entspricht somit grundsätzlich den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Emmerich am Rhein. Darüber steht das Vorhaben den weiteren Zielen (bspw. Sicherung eines Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet; s. hierzu auch Kapitel 6.1) nicht entgegen.**

In Grundsatz 2 wird hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment Folgendes festgehalten:

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

- *die Lage des Vorhabenstandortes, unter Berücksichtigung von Möglichkeiten einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,*

- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes“ (Junker und Kruse 2011: S. 124).

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein zu den Verkaufsflächen des Planvorhabens:

**Tabelle 11: Gegenüberstellung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>)\***

	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe	Elektro/ Unterhaltungselektronik
ZVB Hauptzentrum	2.400	700	4.100	1.100	500
Geplantes Vorhaben	750	640	810	770	1.100

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Angaben des Vorhabenträgers;  
\* Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

- Das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird im Hauptzentrum Emmerich am Rhein derzeit überwiegend von einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) in unmittelbarer räumlicher Nähe des Vorhabenstandorts angeboten. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde somit zu einer Stärkung der Angebotsvielfalt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Im Vergleich zu den bestehenden Verkaufsflächen ist das Vorhaben als untergeordnet zu bewerten.
- Das Sortiment **Drogeriewaren** wird im Hauptzentrum Emmerich am Rhein vorwiegend durch den Drogeriefachmarkt Dm bereitgestellt. Inwieweit das Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts in Emmerich am Rhein vorhanden ist, gilt es im Folgenden zu bewerten.
- Das Sortiment **Bekleidung** wird im Hauptzentrum Emmerich am Rhein neben Bekleidungsfachmärkten (u. a. C&A, Takko, Kik, Cruse) auch in einer Vielzahl weiterer kleinflächiger Fachgeschäfte angeboten (< 200 m<sup>2</sup> VKF). Im Vergleich zu den bestehenden Verkaufsflächen ist das Vorhaben als untergeordnet zu bewerten und kann zu einer Ergänzung des Angebots beitragen.
- Das Sortiment **Schuhe** wird im Hauptzentrum Emmerich am Rhein in zwei Fachmärkten (Deichmann, Schuh okay) sowie in drei Fachgeschäften (< 150 m<sup>2</sup> VKF) angeboten. Die geplante Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> in diesem Sortiment würde nahezu eine Verdopplung der Bestandsverkaufsfläche bedeuten. Da sich im Vergleich zum Sortiment Bekleidung das Angebot auf deutlich weniger Betriebe konzentriert, würde eine Betriebsaufgabe zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt führen.

- Das Sortiment **Elektro/ Unterhaltungselektronik** wird im Hauptzentrum Emmerich am Rhein auf einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> angeboten (größter Anbieter EP Abbing & Bolk). Ein Elektronikfachmarkt in, mit dem Planvorhaben vergleichbarer Verkaufsflächengröße ist derzeit nicht vorhanden. Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes würde somit zu einer Stärkung der Angebotsvielfalt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

**Die Gegenüberstellung der Verkaufsflächen sowie die Einordnung zeigen, dass vorwiegend positive Effekte für den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.**

## 6.3 Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung und Herleitung von sortimentspezifisch maximal verträglichen Verkaufsflächen

### 6.3.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

#### Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung

Für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein** ergeben sich im Sortimente Nahrungs- und Genussmittel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 6 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe ist primär der Lebensmittelvollsortimenter Rewe an der Kaßstraße betroffen. Dieser ist derzeit der einzige Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der einzige Lebensmittelvollsortimenter im südlichen Bereich des Ortsteils Emmerich. Die Flächenleistung wird durch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nicht auf ein Niveau sinken, welches eine Betriebsaufgabe erwarten lässt (rd. 3.900 Euro/ m<sup>2</sup> VKF). Das Hauptzentrum Emmerich am Rhein erfährt vielmehr insgesamt eine Angebotsergänzung sowie –stärkung durch die Ansiedlung eines Betriebstypus, welcher derzeit im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Elten** ergeben sich im Sortimente Nahrungs- und Genussmittel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. 1 – 2 %.

Aufgrund der sowohl geringer monetären als auch relativen Umsatzumverteilungshöhe ist eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.

Die höchsten Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich i. H. v. 3,3 – 3,6 Mio. Euro bzw. 8 – 9 % für die **weiteren Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** in Emmerich am Rhein. Diese entfallen auf eine Vielzahl an Einzelbetrieben. Betroffen sind hier insbesondere die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter) Lidl und Aldi. Eine Betriebsaufgabe und damit verbunden eine Einschränkungen der räumlichen Nahversorgung in Emmerich am Rhein ist nicht zu erwarten.

Da die wesentlichen Umsatzumverteilungen (rd. 85 %) in Emmerich am Rhein selbst zu verzeichnen sind, ist nur von einer geringfügigen Zentralitätssteigerung (Umsatz-Kaufkraft-

Relation) auszugehen, so dass insgesamt das Niveau des Jahres 2011 (rd. 0,83) gehalten wird. Auch die Verkaufsfläche je Einwohner wird nur leicht ansteigen (von 0,38 auf 0,4 m<sup>2</sup> VKF) und zukünftig in einem für Mittelzentren angemessenen Bereich liegen.

**Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Betriebsaufgaben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.**

#### Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen ist ein weiteres Potenzial - für die Erweiterung des geplanten Lebensmitteldiscounters bzw. die ergänzende Ansiedlung von Verkaufsflächen - im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erkennbar.

Die Berechnungen<sup>4</sup> zeigen, dass eine **Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bis maximal 1.300 m<sup>2</sup> als verträglich** bezogen auf die sonstigen Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums sowie der sonstigen Nahversorgungsstrukturen zu bewerten ist.

In dieser Größenordnung:

- liegen die ermittelten Umsatzumverteilungen bei max. 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums;
- wird rd. 25 % der insgesamt in Emmerich am Rhein vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums gebunden;
- sinkt die Flächenproduktivität der weiteren Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht auf ein Niveau, welches Betriebsaufgaben erwarten lässt;
- liegt die Zentralität weiterhin in einem steigerungsfähigen Bereich, so dass das Potenzial insbesondere für die Erweiterung der sonstigen Lebensmittelmärkte in Emmerich am Rhein nicht eingeschränkt wird.

### **6.3.2 Sortiment Drogeriewaren**

#### Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung

Für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein** ergeben sich im Sortimente Drogeriewaren vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. 1,3 – 1,4 Mio. Euro bzw. 34 – 38 %.

---

<sup>4</sup> Die Berechnung der maximal verträglichen Verkaufsflächen erfolgt auf Basis einer Spannweite von Flächenproduktivitäten, die auch perspektivische Umstrukturierungen/Betreiberwechsel mit veränderten Verkaufsflächen berücksichtigen.

Aufgrund der räumlichen Nähe ist primär der Drogeriefachmarkt Dm an der Kaßstraße betroffen. Dieser ist derzeit der einzige Drogeriefachmarkt in Emmerich am Rhein. Im Drogeriewarenssegment ist es in den letzten Jahren durch die Insolvenz der Fa. Schlecker zu deutlichen Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozessen gekommen, von welchen insbesondere der bestehende Drogeriefachmarkt profitiert hat. Trotz des Verlusts von Verkaufsfläche in Emmerich am Rhein blieb der Umsatz im Sortiment Drogeriewaren im Wesentlichen stabil, so dass die Flächenproduktivität und somit die Umsätze je Betrieb deutlich angestiegen sind.

Darüber hinaus zeigt eine Potenzialberechnung, dass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts in Emmerich am Rhein als grundsätzlich tragfähig erachtet werden kann:

- Im Sortiment Drogeriewaren ist in Emmerich am Rhein derzeit eine Kaufkraft von rd. 10,0 Mio. Euro vorhanden.
- Unter der Annahme, dass rd. 50 % der Kaufkraft in Drogeriefachmärkten und rd. 50 % in Fachgeschäften bzw. auf Randsortimentsverkaufsflächen bspw. in Lebensmittelmärkten gebunden wird, verbleiben für das Drogeriefachmarktsegment rd. 5,0 Mio. Euro.
- Bei einer Flächenproduktivität von 5.000 – 5.500 Euro kann eine Verkaufsfläche von 900 – 1.000 m<sup>2</sup> im Drogeriefachmarktsegment (nur bezogen auf das Hauptsortiment Drogeriewaren) realisiert werden. Hinzukommen weitere Randsortimentsverkaufsflächen (auf Basis aktueller Drogeriemarktkonzepte rd. 30 – 35 %), so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.300 – 1.400 m<sup>2</sup> im Bereich der Drogeriefachmärkte als realistische Entwicklungsvariante gesehen wird.
- Darüber hinaus ist anzunehmen, dass auch Kaufkraft aus umliegenden Kommunen nach Emmerich am Rhein fließen wird, wodurch sich die tragfähige Verkaufsfläche noch leicht erhöhen wird.

Für die **sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein** ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,9 – 1,0 Mio. Euro bzw. 28 – 30 %. Diese entfallen überwiegend auf die Randsortimentsverkaufsflächen in Lebensmittelmärkten. Auch die Lebensmittelmärkte haben von den Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozessen in Folge der Insolvenz der Fa. Schlecker profitiert und eine deutliche Umsatzzunahme zu verzeichnen. Betriebsaufgabe und damit verbunden eine Einschränkung der räumlichen Nahversorgung in Emmerich am Rhein sind letztendlich nicht zu erwarten.

Da die wesentlichen Umsatzumverteilungen (rd. 70 %) in Emmerich am Rhein selbst zu verzeichnen sind, ist zukünftig von einer, für ein nahversorgungsrelevantes Sortiment nach wie vor eher unterdurchschnittlichen Zentralität auszugehen (rd. 0,9).

**Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Betriebsaufgaben und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.**

## Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen ist ein weiteres Potenzial im Sortiment Drogeriewaren nicht erkennbar (**maximal verträgliche Verkaufsfläche somit rd. 640 m<sup>2</sup>**).

### **6.3.3 Sortiment Bekleidung**

#### Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung

Für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein** ergeben sich im Sortiment Bekleidung vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. 1,5 – 1,8 Mio. Euro bzw. 12 – 14 %.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Bekleidung betreffen insbesondere die innerhalb des Hauptzentrums Emmerich am Rhein gelegenen Bekleidungsfachmärkte (u. a. C&A, Takko, Kik, Cruse). Diese sind überwiegend in räumlicher Nähe des Vorhabenstandorts an der Kaßstraße (Rhein-Center) angesiedelt und stellen wesentliche Magnetbetriebe und Frequenzbringer innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dar. Ergänzt wird das Angebot durch weitere kleinflächige Fachgeschäfte, die wesentlich zu einer Angebotsvielfalt und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Diese sind aufgrund der Angebotsstruktur (i. d. R. spezialisierter (u. a. Kinder-, Sportbekleidung), höherpreisiger) vergleichsweise weniger durch die Umsatzumverteilungen betroffen, so dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Die Zentralität im Sortiment Bekleidung ist in den letzten Jahren rückläufig (Rückgang Verkaufsfläche im Hauptzentrum, verstärkte Bedeutung Online-Handel), so dass ein zusätzliches attraktives Angebot zu einer Rückbindung von Kaufkraft im Hauptzentrum Emmerich am Rhein führen kann. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept (vgl. Junker und Kruse 2011: S. 75) wird eine Zielzentralität von rd. 1,2 vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich am Rhein als angemessen empfohlen; diese Zentralität wird auch unter Berücksichtigung der Betriebsansiedlung in diesem Sortiment nicht erreicht (rd. 0,95).

Darüber hinaus ist festzustellen, dass auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Emmerich am Rhein der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der grundsätzlich „richtige“ Standort für derartige Vorhaben und der Vorhabenstandort als wichtige Entwicklungsfläche innerhalb des Hauptzentrums erachtet wird.

**Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Betriebsaufgaben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.**

## Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen ist ein weiteres Potenzial im Sortiment Bekleidung grundsätzlich erkennbar.

Die Berechnungen zeigen, dass eine **Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> als verträglich** bezogen auf die sonstigen Angebotsstrukturen des Innenstadt-zentrums zu bewerten ist.

In dieser Größenordnung:

- liegen die ermittelten Umsatzumverteilungen bei max. 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums;
- sinkt die Flächenproduktivität der sonstigen Anbieter im Innenstadtzentrum nicht auf ein Niveau, welches Betriebsaufgaben erwarten lässt (rd. 2.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF);
- entsteht kein Ungleichgewicht zu Lasten der sonstigen Angebotsstrukturen im Sortiment Bekleidung des Innenstadtzentrum (rd. ein Viertel der Bestandsstrukturen);
- liegt die Zentralität weiterhin in einem steigerungsfähigen Bereich, so dass das Potenzial für die weitere Stärkung der sonstigen Lages des Innenstadtzentrums nicht eingeschränkt wird.

### **6.3.4 Sortiment Schuhe**

#### Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung

Für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein** ergeben sich im Sortimente Bekleidung vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. 1,5 – 1,8 Mio. Euro bzw. 28 – 33 %.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Schuhe betreffen insbesondere die innerhalb des Hauptzentrums Emmerich am Rhein gelegenen Schuhfachmärkte (u. a. Deichmann, Schuh okay). Diese sind überwiegend in räumlicher Nähe des Vorhabenstandorts an der Kaßstraße (Rhein-Center) angesiedelt. Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungswerte ist eine Betriebsaufgabe nicht auszuschließen. Dies würde zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich führen.

Da sich die Angebote im Vergleich zum Sortiment Bekleidung auf deutlich weniger Betriebe konzentrieren, ist zum Schutz der Bestandsstrukturen im Hauptzentrum Emmerich am Rhein eine Verkaufsflächenreduktion zu empfehlen.

**Unter Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Schuhe auf rd. 410 m<sup>2</sup> (Gesamtverkaufsfläche Schuhfachmarkt somit rd. 450 m<sup>2</sup>) sind Betriebsaufgaben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.**

## Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen ist ein weiteres Potenzial im Sortiment Schuhe nicht erkennbar (**maximal verträgliche Verkaufsfläche somit rd. 410 m<sup>2</sup>**).

### **6.3.5 Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik**

#### Städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung

Für den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein** ergeben sich im Sortimente Elektro/ Unterhaltungselektronik vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. 20 – 22 %.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik betreffen insbesondere das innerhalb des Hauptzentrums gelegenen Elektronikfachgeschäft EP. Eine Betriebsaufgabe und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Hauptzentrum Emmerich am Rhein erfährt vielmehr insgesamt eine Angebotsergänzung sowie –stärkung durch die Ansiedlung eines Betriebstypus, welcher derzeit im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist. Selbst unter Berücksichtigung einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe wäre aufgrund des neuen Angebotes die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Emmerich am Rhein nicht eingeschränkt.

Aufgrund des derzeit eingeschränkten Angebots in Emmerich am Rhein selbst und dem damit verbundenen Kaufkraftabfluss sind andererseits auch Angebotsstrukturen außerhalb von Emmerich am Rhein nicht unwesentlich betroffen.

Für die **zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt Bocholt und Innenstadt Kleve** ergeben sich im Sortimente Elektro/ Unterhaltungselektronik vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. 1,8 – 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 7 % sowie 1,9 – 2,0 Mio. Euro bzw. rd. 8 %.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik betreffen insbesondere den jeweils innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Elektronikfachmarkt Saturn. Diese profitieren derzeit von einem deutlichen Kaufkraftzufluss aus der Stadt Emmerich am Rhein. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist im Hinblick auf die Größenordnung des Zentrums mit entsprechenden Agglomerationseffekten jedoch nicht zu erwarten.

**Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Betriebsaufgaben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.**

## Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen ist ein weiteres Potenzial im Sortiment Elektro/Unterhaltungselektronik grundsätzlich erkennbar.

Die Berechnungen zeigen, dass eine **Verkaufsfläche im Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik bis maximal 1.500 m<sup>2</sup> als verträglich** bezogen auf die sonstigen Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums bzw. der umliegenden Kommunen zu bewerten ist.

In dieser Größenordnung:

- liegen die ermittelten Umsatzumverteilungen bei max. 10 % zu Lasten der Bestandsstrukturen der Nachbarkommunen (insbesondere Bocholt und Kleve);
- liegt die Zentralität bei nahezu 1,0 und somit in einem angemessenen bis weiterhin leicht steigerungsfähigen Bereich.

#### **6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)**

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich den landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der beschlossene sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Es erfolgt jeweils eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/ Grundsatzes:

##### ***1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen***

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

→ Der Vorhabenstandort in Emmerich am Rhein befindet sich gemäß geltendem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs.

## **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

→ Das Planvorhabenbetriebs verfügt sowohl über nahversorgungsrelevante (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) als auch zentrenrelevante (Bekleidung, Schuhe, Elektro/ Unterhaltungselektronik) Kernsortimente und liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Emmerich am Rhein (vgl. Junker und Kruse 2011).

## **3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

→ Dem Beeinträchtungsverbot wird mit Verweis auf die vorgenommene absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens und die entsprechenden Verkaufsflächenreduktionsempfehlungen entsprochen (s. Kapitel 7).

**Insgesamt kann dem Vorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel attestiert werden.**

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Emmerich am Rhein (Mittelzentrum, rd. 30.300 Einwohner) ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt 2.900 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenfläche befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs<sup>5</sup> Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Die Entwicklung soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes leisten. Für die Einzelhandelsnutzungen sind Fachmärkte mit folgenden Sortimenten im Gespräch:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren,
- Bekleidung,
- Schuhe,
- Elektro/ Unterhaltungselektronik.

Die Vorhabenplanung sieht einen Lebensmitteldiscounter (rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einen Elektronikfachmarkt (rd. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie einen weiteren Fachmarkt bzw. weitere Fachmärkte mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt rd. 850 m<sup>2</sup> vor.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF) sind mehr als unwesentliche städtebauliche/ raumordnerische Auswirkungen auf sonstige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Emmerich und Umlandkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu prüfen. Auch die Auswirkungen auf das Emmericher Hauptzentrum sind im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zu beleuchten.

Um auch perspektivisch Umstrukturierungen der Verkaufsflächen zu berücksichtigen, werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ergänzend maximal verträgliche Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten hergeleitet.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse wurde folgende Fragestellung betrachtet:

- Sind negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein oder in Nachbargemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten?
- Ist die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) gegeben (hier insb. auch Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots)?

---

<sup>5</sup> Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011).

- Welche Auswirkungen auf das Emmericher Hauptzentrum sind zu erwarten?
- Welche maximal verträglichen Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten können für den Vorhabenstandort ermittelt werden?

## **Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben**

- Die Prüfung der Kongruenz des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011) zeigt, dass das Vorhaben in den empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen mit den Vorgaben und Entwicklungszielstellungen korrespondiert. Das Vorhaben stellt eine Angebotsergänzung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein dar und kann dazu beitragen bislang aus Emmerich am Rhein abfließende Kaufkraft zurückzubinden und das Hauptzentrum als Ganzes zu stärken.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung**

- Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen stellen sich in den empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen als städtebaulich verträglich für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein und sonstige zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dar.
- Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der geplante Kopplungsstandort mehrerer Fachmärkte im Hauptzentrum Emmerich am Rhein eine verträgliche Ergänzung zu den Bestandsstrukturen darstellt und geeignet ist, die Angebotsvielfalt zu optimieren und damit bislang aus Emmerich am Rhein abfließende Kaufkraft zurückzubinden sowie das Hauptzentrum als Ganzes zu stärken.

## **Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben**

- Insgesamt kann dem Vorhaben in den empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen eine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

Folgende Verkaufsflächengrößenordnungen wurden sortimentspezifisch als **maximal verträglich** bewertet:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogeriewaren: 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bekleidung: 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schuhe: 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektro/ Unterhaltungselektronik: 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

In der Gesamtschau wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein (Junker und Kruse 2011) sowie zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	8
Abbildung 2:	Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein _____	9
Abbildung 3:	Untersuchungsräume für das Planvorhaben _____	11

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )* im Untersuchungsraum _____	12
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro p. a.)* im Untersuchungsraum _____	13
Tabelle 3:	Kaufkraft (in Mio. Euro)* in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Emmerich am Rhein _____	14
Tabelle 4:	Kaufkraft (in Mio. Euro)* im Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik in weiteren Kommunen im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 5:	Einzelhandelszentralitäten in der Stadt Emmerich am Rhein – Vergleich 2011, 2016 _____	15
Tabelle 6:	Verkaufsflächenausprägung (in m <sup>2</sup> )* des Vorhabens _____	18
Tabelle 7:	Umsatzprognose (in Mio. Euro p. a.)* für das Vorhaben in Spannweiten _____	20
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro p. a.)* _____	21
Tabelle 9:	Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe _____	23
Tabelle 10:	Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortiment Elektro/ Unterhaltungselektronik _____	24
Tabelle 11:	Gegenüberstellung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> )* _____	26

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg, Münster.

CIMA (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bocholt, Köln.

Dr. Donata Acocella (2006): Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Rees, Lörrach.

IfH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

Junker und Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund.