STADT+HANDEL

Stadt+Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263 Dortmund

Stadt Emmerich am Rhein
Herrn Jens Bartel
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Stadt+Handel
Beckmann und Föhrer
Stadtplaner PartGmbB
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhrer,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

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

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

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

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

Erläuterung der im Ausschuss für Stadtentwicklung am 14.03.2017 dargestellten Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungsvarianten zur Optimierung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein
Dortmund, den 27.03.2017

Sehr geehrter Herr Bartel,

wie telefonisch vereinbart, erhalten Sie eine schriftliche Erläuterung der im Ausschuss für Stadtentwicklung am 14.03.2017 dargestellten Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungsvarianten zur Optimierung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein.

Entwicklungsvarianten
Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden in Abstimmung mit der Stadt Emmerich am Rhein (u. a. im Arbeitskreis zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein) folgende Entwicklungsvarianten untersucht:

- **Variante 0:** Keine Optimierung der Nahversorgung
- **Variante 1:** Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Gelände „Steintor"
- **Variante 2:** Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Gelände „Wemmer & Janssen"
- **Variante 3a:** Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 - 3.200 m² am Gelände „Ehemalige Kaserne"
- **Variante 3b:** Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 - 2.000 m² am Gelände „Ehemalige Kaserne"

Betrachtete Parameter
Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden in Abstimmung mit der Stadt Emmerich am Rhein folgende Parameter betrachtet:

- **Bestandsstrukturen Innenstadt:** absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsvarianten
- **Hauptlage Innenstadt:** Chancen und Risiken für die (neue) Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (insb. Entwicklungschancen des

Neumarktes) bezogen auf die verschiedenen Entwicklungsvarianten
- **Entwicklungspotenzial Innenstadt:** Abschätzung des einzelhandelsbezogenen Entwicklungspotenzial des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein bezogen auf die verschiedenen Entwicklungsvarianten
- **Quantitative Nahversorgung:** Beurteilung der Optimierung der quantitativen Nahversorgung durch die verschiedenen Entwicklungsvarianten
- **Qualitative Nahversorgung:** Beurteilung der Optimierung der qualitativen Nahversorgung durch die verschiedenen Entwicklungsvarianten
- **Räumliche Nahversorgung:** Beurteilung der Optimierung der räumlichen Nahversorgung durch die verschiedenen Entwicklungsvarianten

Variante 0: Keine Optimierung der Nahversorgung
Eine Beibehaltung des Status-quo (d. h. keine weitere Entwicklung von vollsortimentierten Lebensmittelmärkten) wird naturgemäß keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein haben. Ebenso wenig wird die Entwicklung der zukünftigen Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (insb. Neumarkt) gefährdet. Andererseits verschließt sich die Stadt Emmerich am Rhein durch Variante 0 (unter der Voraussetzung, dass die Flächen „Steintor" und „Wemmer & Janssen" nicht für anderweitige Einzelhandelsentwicklungen genutzt werden) auch gegenüber weiterer Entwicklungspotenziale für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein, da es durch die Neumarktentwicklung keine weiteren größeren innerstädtischen Potenzialflächen gibt. Die räumlich als überwiegend gut zu bewertenden Nahversorgungsstrukturen bleiben bestehen – ebenso jedoch das im Rahmen der Nahversorgungsanalyse identifizierte quantitative und insb. qualitative Nahversorgungsdefizit.
Variante 0 ist aufgrund des identifizierten Nahversorgungsdefizits nicht zu empfehlen. Weiterhin verschließt sich die Stadt Emmerich am Rhein damit möglichen Entwicklungspotenzialen für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Variante 1: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Gelände „Steintor"
Eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse wurde bislang (Stand: 27.03.2017) noch nicht vorgenommen. In einer ersten Vorprüfung für die Fa. REPPCO aus dem Jahr 2011 wurde durch Stadt + Handel eine Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Verlagerung des Betriebes „Kaufland" (Standort Normannenstraße) an den Standort „Steintor" vorgenommen. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass bei einer nahrungs- und genussmittelorientierten Nachnutzung des Altstandortes die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein nicht unerhebliche Auswirkungen erfahren. Eine anderweitige Nachnutzung des Altstandortes reduziert zwar das Risiko für die innerstädtischen Bestandsstrukturen, verschlechtert allerdings auch die räumliche Nahversorgungssituation im Emmericher Norden. Unabhängig von den Ergebnissen der Vorprüfung wäre aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für eine abschließende Beurteilung eine erneute absatzwirtschaftliche und städtebauliche Analyse vorzunehmen. Variante 1 kann zu einer möglichen Belebung des Geistmarktes und der Steinstraße führen, allerdings wäre diese Entwicklung aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der städtebaulichen Barriere des Großen Walls, der fehlenden Einzelhandelsprägung des Geistmarktes und des schwachen funktionalen Zusammenhangs

als deutliche Herausforderung einzuschätzen. Darüber hinaus werden für die zukünftige Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein aufgrund der großen Wegedistanz keine nennenswerten Impulse von einer einzelhandelsorientierten Entwicklung des Steintor-Geländes erwartet. Ob mit Variante 1 die Aufgabe des REWE-Lebensmittelmarktes oder die Nicht-Realisierung des Neumarktes (und damit ein Frequenz- und Bedeutungsrückgang in der Hauptlage) verbunden sein könnte, ist abhängig der genauen Nutzung des Standortes, dem Betriebskonzept und der avisierten Verkaufsfläche. Somit entspricht Variante 1 nicht der städtischen Leitidee einer Stärkung des Neumarktes und der Kaßstraße als zukünftige Hauptlage.
Variante 1 eröffnet aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein die Möglichkeit eines Entwicklungsimpulses für die westliche Innenstadtlage, der aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Barriere und der fehlenden funktionalen Zusammenhänge als eher schwach eingeschätzt wird.
Aus Sicht der Nahversorgung führt Variante 1 (wie auch jede andere der Entwicklungsvarianten) zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation. Die räumliche Nahversorgungssituation wird hingegen aufgrund der nahegelegenen Nahversorgungsstrukturen (insb. LIDL, Netto, REWE) nicht verbessert.
Variante 1 stellt (sofern keine absatzwirtschaftlich und städtebaulich negativen Auswirkungen nachgewiesen werden können) somit eine nur bedingt sinnvolle Alternative dar, da sie die Nahversorgungssituation insgesamt verbessert und ein (jedoch eher schwaches) Entwicklungspotenzial für Teile der Innenstadt darstellt. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Neumarkt-Entwicklung gemäß den aktuell vorliegenden Planungen (u. a. Lebensmitteldiscounter) aufgrund einer negativen Entscheidung des Projektentwicklers nicht realisiert werden kann. Weiterhin ist der Fortbestand des REWE-Lebensmittelmarktes in seiner bisherigen Form fraglich.

Variante 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Gelände „Wemmer & Janssen"
Eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse wurde bislang (Stand: 27.03.2017) noch nicht vorgenommen.
Variante 2 kann zu einer deutlichen Stärkung und Stabilisierung der Kaßstraße und des Bereichs Kleiner Löwe führen. Für die zukünftige Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein werden schwächere Impulse angenommen. Im Bereich Steinstraße und Geistmarkt ist hingegen mit einem Frequenz- und Bedeutungsrückgang zu rechnen. Es sei allerdings angemerkt, dass dem Geistmarkt gemäß des aktuell in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Emmerich am Rhein eine Schwerpunktfunktion für Dienstleistung, Tourismus und Verwaltung zugewiesen wird. Somit wären für die westliche Innenstadtlage eher Entwicklungen jenseits des Einzelhandels zu empfehlen, die u. a. im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein (in Aufstellung) näher definiert werden. Inwiefern allerdings die geplante Neumarkt-Entwicklung (u. a. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters) von Variante 2 unberührt bliebe, ist fraglich. Hier ist eine mögliche Schwächung der Entwicklung (u. a. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters) nicht auszuschließen.
Variante 2 eröffnet aufgrund der räumlichen Nähe zur und der direkten Anbindung

an die Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein die Möglichkeit eines Entwicklungsimpulses für die Innenstadt, der aus fachgutachterlicher Sicht (je nach Konzept) als signifikant höher als in allen anderen Varianten eingeschätzt wird.
Aus Sicht der Nahversorgung führt Variante 2 (wie auch jede andere der Entwicklungsvarianten) zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation. Die räumliche Nahversorgungssituation wird hingegen aufgrund der nahegelegenen Nahversorgungsstrukturen (insb. ALDI, Netto, Penny, REWE) nicht verbessert.
Variante 2 stellt (sofern keine absatzwirtschaftlich und städtebaulich negativen Auswirkungen nachgewiesen werden können) somit eine mögliche Variante dar, da sie die Nahversorgungssituation insgesamt verbessert und bei funktional passender Angebotsgestaltung und städtebaulicher Anbindung ein Entwicklungspotenzial für die Innenstadt darstellen kann. Es besteht jedoch auch in dieser Variante je nach avisierter Verkaufsfläche das Risiko, dass die Neumarkt-Entwicklung gemäß den aktuell vorliegenden Planungen (u. a. Lebensmitteldiscounter) aufgrund einer negativen Entscheidung des Projektentwicklers nicht realisiert werden kann. Weiterhin ist der Fortbestand des REWE-Lebensmittelmarktes in seiner bisherigen Form fraglich.

Variante 3a: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 - 3.200 m² am Gelände „Ehemalige Kaserne"
Die von Stadt + Handel durchgeführte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Variante 3a keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein hat. Weiterhin ist aufgrund der großen Wegedistanz nicht von einer Schwächung der Hauptlage des ZVB im Allgemeinen und von einer Schwächung der Neumarkt-Entwicklung im Speziellen auszugehen. Allerdings sind weitere einzelhandelsbezogene Entwicklungsimpulse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein mit einer Realisierung von Variante 3a fraglich.
Aus Sicht der Nahversorgung führt Variante 3a (wie auch jede andere der Entwicklungsvarianten) zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation. Es besteht allerdings das Risiko, dass sich die räumliche Nahversorgungssituation aufgrund der nicht auszuschließenden Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen (insb. Kaufland, Netto) durch die Realisierung von Variante 3a verschlechtert.
Variante 3a ist daher aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung nicht zu empfehlen.

Variante 3b: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 - 2.000 m² am Gelände „Ehemalige Kaserne"
Die von Stadt + Handel durchgeführte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Variante 3b keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein hat. Weiterhin ist aufgrund der großen Wegedistanz nicht von einer Schwächung der Hauptlage des ZVB im Allgemeinen und von einer Schwächung

der Neumarkt-Entwicklung im Speziellen auszugehen. Allerdings sind weitere einzelhandelsbezogene Entwicklungsimpulse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein mit einer Realisierung von Variante 3b fraglich.
Aus Sicht der Nahversorgung führt Variante 3b (wie auch jede andere der Entwicklungsvarianten) zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation. Die Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgungssituation können aufgrund der großen Verkaufsflächenspannweite nicht abschließend beurteilt werden. Bei einer eher geringen Verkaufsfläche (rd. 1.800 m²) sind jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Vielmehr verbessert sich die räumliche Nahversorgungssituation für die Bewohnerinnen und Bewohner im bislang defizitär versorgten Emmericher Norden. Gleichzeitig sei jedoch angemerkt, dass sich die räumliche Nahversorgungssituation durch die geplante Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters am Gelände „Ehemalige Kaserne" bereits deutlich verbessert und durch Variante 3b lediglich im vollsortimentierten Lebensmittelbereich optimiert wird.
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 voraussichtlich erschöpft. Variante 3b trägt allerdings nicht zu einer Stärkung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein in seiner Gesamtheit bei. Insgesamt ist Variante 3b damit zu empfehlen, sofern die Varianten 1 und 2 von städtischer Seite ausgeschlossen werden bzw. deren Verträglichkeit negativ zu bewerten ist. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.800 m² sind Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht vollends auszuschließen und hängen vom Betriebskonzept, dem Flächenprogramm und weiteren zu konkretisierenden Vorhabendaten ab.

Konzeptionelle Voraussetzungen
Die Entwicklungsvarianten 1 bis 3 sind an bestimmte konzeptionelle Voraussetzungen geknüpft, die im Folgenden kurz erläutert werden:

- **Varianten 1 und 2:** Die Varianten 1 und 2 erfordern eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein, um den jeweiligen Standort in den ZVB aufzunehmen. Aus fachgutachterlicher Sicht wird unter Berücksichtigung der Stadtgröße, der zentralörtlichen Funktion und städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge nicht die Aufnahme beider Potenzialflächen in den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein empfohlen, da dadurch der bereits jetzt schwache funktionale Zusammenhang zwischen Geistmarkt und Kleinem Löwen weiter geschwächt wird. Stadt + Handel empfiehlt bei einer Entscheidung der Stadt Emmerich am Rhein für eine innenstadtnahe Entwicklung die Aufnahme des Geländes „Wemmer & Janssen" in den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein, da bei einer Realisierung von Variante 2 tendenziell stärkere Entwicklungsimpulse für den gesamten ZVB und ein leicht geringeres Risiko für die zukünftige Hauptlage angenommen werden können.
- **Varianten 3a und 3b:** Eine Realisierung von Variante 3a oder 3b setzt die

Ausweisung eines ZVB Nahversorgungszentrum Ehemalige Kaserne voraus. Die Ausweisung eines ZVB setzt wiederum eine deutliche städtebauliche Entwicklung des Kasernengeländes voraus (u. a. vollständige siedlungsräumliche Integration des Vorhabenstandortes, Wohnraumentwicklungsplanung für perspektivisch 500 Einwohner, Ansiedlung weiterer Handelsnutzungen im kurzfristigen Bedarfsbereich, Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen). Ohne die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (mit seinen oben aufgeführten Voraussetzungen) sind weder Variante 3a noch Variante 3b zu realisieren.

Freundliche Grüße

Marc Föhrer
- Geschäftsführung -