

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017



Prüfaufträge im Rahmen der Fortschreibung des EHK

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat im Rahmen der EHK-Fortschreibung beschlossen:

- (1) Keine weitere Untersuchung für den Bereich Steintor.
- (2) Keine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums am ehemaligen Kasernenstandort. Erneute Prüfung einer Ausweisung bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen.
→ **Prüfauftrag A:** Nahversorgungsoptionen am Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne
- (3) Realisierung eines Fachmarktzentrums mit teilweise innenstadtrelevanten Bestandteilen als zentrumsergänzender Standort im Bereich Wemmer & Janssen. Ein NuG-Standort wird ausgeschlossen.
→ **Prüfauftrag B:** Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums; Umgang mit ZVB-Abgrenzung
- (4) Prüfung einer verträglichen Erweiterung der Geschossfläche (auf bis zu 3.500 m²) für den Kaufland-Lebensmittelmart an der Normannstraße.
→ **Prüfauftrag C:** Verträglichkeitsprüfung einer Kaufland-Erweiterung inkl. landesplanerischer Einschätzung
- (5) Prüfung der Zulässigkeit einer generellen Erweiterung auf 1.200 m² VKF für alle bestehenden Lebensmittelmärkte.
→ **Prüfauftrag D:** Gutachterliche und landesplanerischer Einschätzung

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten	Nahversorgung
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung	
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort	
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts	Fortschreibung EHK Emmerich
5. Fortschreibung der Sortimentsliste	
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze	
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte	

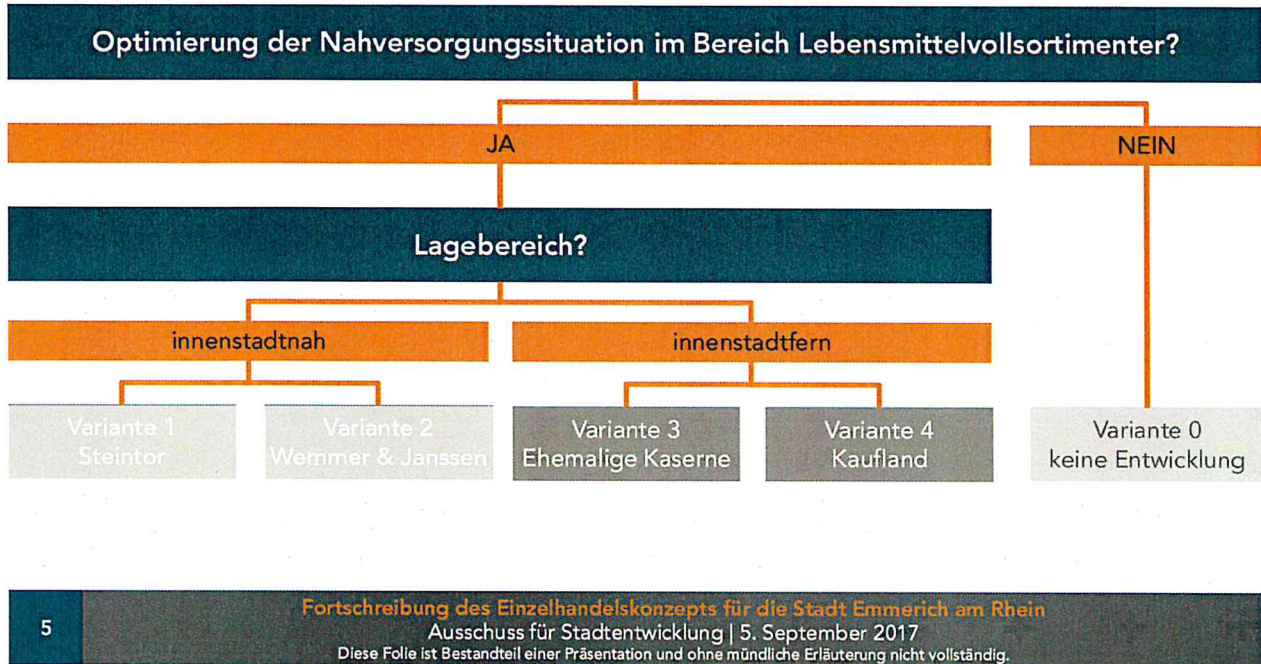
Nahversorgungssituation auf einen Blick

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist leicht 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 %.*
- Die Lebensmitteldiscounter erreichen ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkten (Lebensmittelvollsortimenter).
- Die Lebensmittelvollsortimenter sind überwiegend nicht markadäquat aufgestellt und verfügen über eine für ihren jeweiligen Betriebstyp unterdurchschnittliche Verkaufsfläche.
- 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.

quantitativ
qualitativ
räumlich

* Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wurde auf Grundlage der Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung nach oben korrigiert.

Entwicklungsvarianten der Nahversorgungssituation



Gliederung

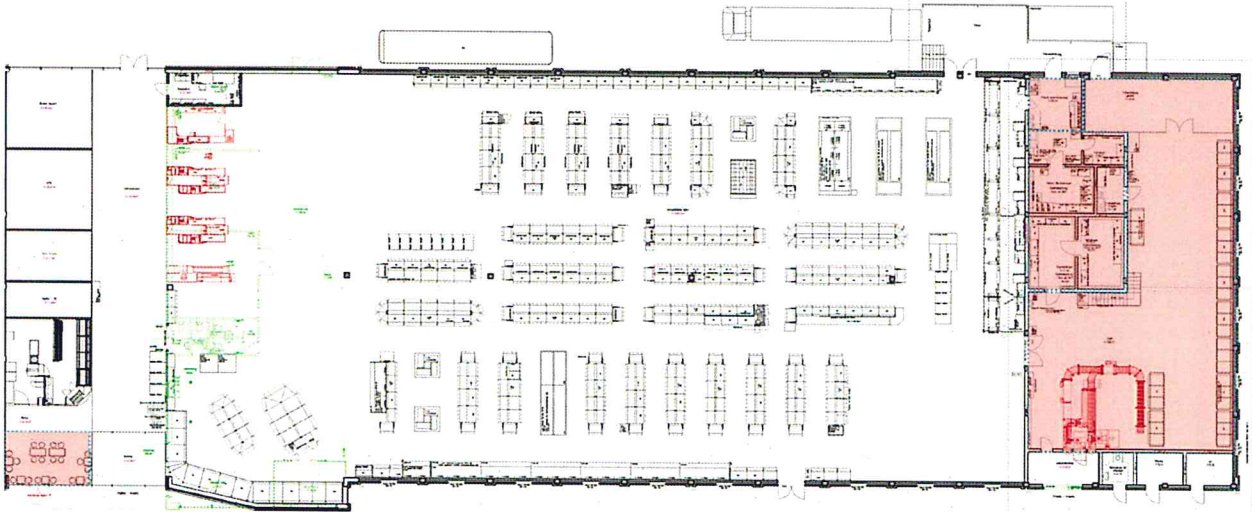
1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
5. Fortschreibung der Sortimentsliste
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte

Nahver-
sorgung

Fortschreibung
EHK Emmerich

Prüfauftrag: Verträglichkeit von Kaufland-Erweiterung auf 3.500 m² Geschossfläche

- Geschossfläche und Verkaufsfläche ist zu unterscheiden
- Annahme für Untersuchung: Verkaufsfläche = rd. 2/3 der Geschossfläche



7

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Relevante landesplanerische Zielstellungen gemäß LEP NRW

- ✗ ▪ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
 - Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen
 - Ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Kernsortimente außerhalb von ZVB:
 - (✓) ▪ Lage in ZVB aus städtebaulichen/siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich
 - ✗ ▪ Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung erfordert diese Bauleitplanung
 - ✓ ▪ zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt
- ✓ ▪ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot
 - keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen
- ✗ ▪ Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten
 - VKF ist i. d. R. auf genehmigten Bestand zu begrenzen
 - Ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen, wenn zur funktionsgerechten Weiternutzung des Bestandes notwendig

8

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Landesplanerische Einschätzung der Bezirksregierung

- Die mögliche Verkaufsflächenerweiterung auf 2.995 m² (3.500 m² Geschossfläche) erscheint als überdimensioniert.
- Im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Bestandsbetriebes kann eine Verkaufsflächenerweiterung um max. 10 % (rd. 224 m² VKF) genehmigt werden.

9

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Annahmen zum Planvorhaben

Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF-Planung in m ²	VKF Differenz in m ²
Kaufland-Lebensmittelmarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.440	1.880	+ 440
sonstige Sortimente	20	360	470	+ 110
Gesamt	100	1.800	2.350	+ 550
Kaufland-Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	495	645	+ 150
Gesamt		2.235	2.995	+ 700

Quelle: Verkaufsfläche: Annahmen Stadt + Handel auf Grundlage von Angaben der Stadt Emmerich am Rhein; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

10

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Prognosehorizont 2021

nachrichtlich

- Berücksichtigung **absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale** der Stadt Emmerich
- Berücksichtigung der **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Emmerich (rd. 33.000 EW)
- 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“ (Quelle: Verträglichkeitsanalyse vom 27.06.2016)
- Berücksichtigung des geplanten **Aldi-Lebensmitteldiscounters** (rd. 640 m² VKF NuG) am Standort „Ehemalige Kaserne“ (Quelle: Verträglichkeitsanalyse vom 22.12.2014)

11

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum

nachrichtlich

Betriebsform	Anzahl	Verkaufsflächenspannweite* in m ²		durchschnittliche VKF* in m ²
		min.	max.	
Lebensmitteldiscounter	9x	rd. 600	rd. 940	rd. 790
Lebensmittelvollsortimenter	3x	rd. 740	rd. 2.040	rd. 1.530

- **Verkaufsflächenausstattung (NuG):** rd. 0,38 m² pro Einwohner
→ leicht unterdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: rd. 0,40 m² pro Einwohner)
- **Verkaufsflächenausstattung (LM-Discounter):** rd. 0,22 m² pro Einwohner
→ deutlich überdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: rd. 0,15 m² pro Einwohner)
- **Verkaufsflächenausstattung (LM-Vollsortimenter):** rd. 0,16 m² pro Einwohner
→ deutlich unterdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: rd. 0,25 m² VKF pro Einwohner)

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; * Werte auf 10 m² gerundet.

12

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Verkaufsfläche und Umsatzschätzung der Bestandsstrukturen

nachrichtlich

Kommune	Lagedetail	Verkaufsfläche* NuG in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	3.400	19,1
	NVZ Elten	1.500	8,6
	sonstige Lagen*	9.600	55,7
Gesamt**		14.500	83,4

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2016), Hahn Gruppe (2016); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Planvorhaben (Normmstraße); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

13

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Kaufkraftprognose (NuG) für 2021

nachrichtlich

rd. 68,7 Mio. Euro

Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (2015)

rd. 70,9 Mio. Euro

Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (2021)

- marginal steigende Kaufkraft von rd. 0,2 % für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der Kaufkraftentwicklung, des steigenden Preisindex und den steigenden Anteilen des Online-Handels
- positive Bevölkerungsentwicklung bis 2021 von rd. 3,1 %

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.

14

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Herleitung Flächenproduktivität (Umsatzschätzung Bestand)

rd. 4.920 Euro/m²

durchschnittliche Flächenproduktivität für Kaufland-Märkte

rd. 1.600 Euro/m²

durchschnittliche Flächenproduktivität für Getränkemärkte

- leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 98

- hohe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Emmerich aufgrund des hohen Anteils niederländischer Kunden
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Prognosejahr 2021
- Vorhabenumsatzes durch niederländische Kunden
- in bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert

rd. 6.350 Euro/m²

Annahme aktuelle Flächenproduktivität Kaufland

rd. 2.400 Euro/m²

Annahme aktuelle Flächenproduktivität Kaufland-Getränkemarkt

Quelle: Eigene Berechnung.

15

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Herleitung Flächenproduktivität (Umsatzprognose Vorhaben)

rd. 6.350 Euro/m²

Annahme aktuelle Flächenproduktivität Kaufland

rd. 2.400 Euro/m²

Annahme aktuelle Flächenproduktivität Kaufland-Getränkemarkt

- avisierte Verkaufsfläche
- Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe
- Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen
- bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl sinkt die Flächenproduktivität eher ab, da insbesondere die Präsentationsfläche zunimmt
- Zusätzlich Kunden aus den Niederlanden und Rückbindung Emmericher Kunden (marginal)

rd. 6.350 Euro/m²rd. 6.500 Euro/m²

Worst Case

rd. 2.400 Euro/m²rd. 2.500 Euro/m²

Worst Case

Quelle: Eigene Berechnung.

16

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Umsatzprognose

nachrichtlich

Flächenproduktivität und Umsatzprognose

Sortimentsbereich	Bestand		Nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro- duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p.a.	
Kaufland-Lebensmittelmarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	6.350	~ 9,2	6.350	11,9 - 12,2	13,9 - 15,9
sonstige Sortimente		~ 2,3	- 6.500	3,0 - 3,1	1,7 - 2,0
Kaufland-Getränkemarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	2.400	~ 1,2	2.400 - 2.500	1,5 - 1,6	~ + 0,4
Nahrungs- und Genussmittel*	-	~ 10,4	-	13,5 - 13,8	+ 3,1 - 3,5
Gesamtvorhaben*	-	~ 12,6	-	16,5 - 16,9	+ 3,8 - 4,2

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2016); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundenbedingt.

17

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Auswirkungsanalyse

Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro p.a.*	in %*
Nahrungs- und Genussmittel	HZ Emmerich am Rhein	0,2 - 0,3	~ 1
	NVZ Elten	< 0,1	< 1
	Sonstige Lagen**	1,4 - 1,6	3 - 4
Streuumsatz (5 %)		~ 0,2	-
Kaufkraftrückbindung		~ 0,8	-
Neugewinn niederländischer Kunden		~ 0,5	-
Gesamtvorhaben***		3,1 - 3,5	-

- ➔ Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die Nahversorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein sind nicht zu erwarten

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: EHI (2016) und Hahn Gruppe (2016); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht valide darstellbar; ** ohne Bestandbetrieb; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundenbedingt.

18

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Gutachterliche und landesplanerische Einschätzung

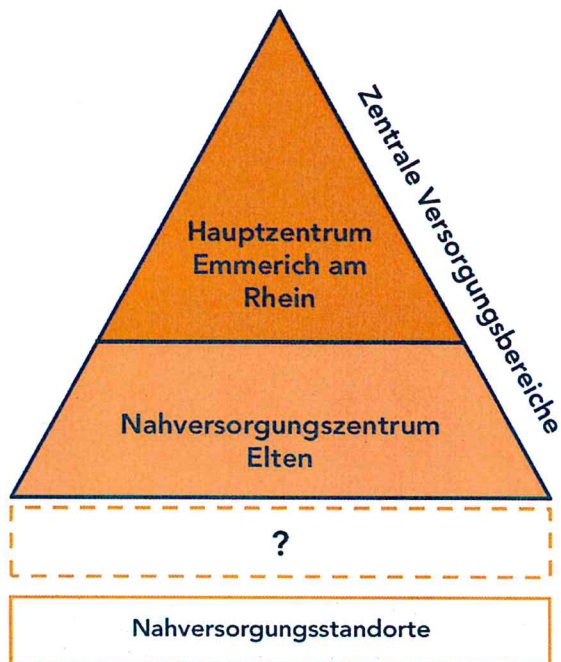
- **Bezirksregierung:** Die mögliche Verkaufsflächenerweiterung auf 2.995 m² (3.500 m² Geschossfläche) erscheint als überdimensioniert. Im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Bestandsbetriebes kann eine Verkaufsflächenerweiterung um max. 10 % (rd. 224 m²) genehmigt werden.
 - **Auswirkungsanalyse:** Bei einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Lebensmittelmarktes von 2.235 m² auf 2.995 m² (entspricht schätzungsweise einer BGF von 3.500 m²) sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die Nahversorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein nicht zu erwarten.
 - **Gutachterliche Einschätzung:** Eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsmarktes ist außerhalb eines ZVB nicht zu rechtfertigen. Der Betriebstyp eines Verbrauchermarktes dient zudem in der Regel nicht ausschließlich der Nahversorgung und ist daher (unter Beachtung der angestrebten Ziele des Einzelhandelskonzeptes) nicht primär an Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Aufgrund seiner hohen Nahversorgungsfunktion sollte der Standort jedoch proaktiv gesichert werden.
- ➔ **Fazit:** Ausweisung des Standortes Normannstraße als Nahversorgungsstandort mit dem Entwicklungsziel „Bestandsschutz“ (inkl. einer VKF-Erweiterung um 10 %).

Gliederung

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten | Nahversorgung |
| 2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung | |
| 3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort | |
| 4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts | Fortschreibung
EHK Emmerich |
| 5. Fortschreibung der Sortimentsliste | |
| 6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze | |
| 7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte | |

Konzeptioneller Umgang mit dem Kasernen-Standort

- Um eine umfängliche Versorgung im vollsortimentierten Lebensmittelbereich zu gewährleisten, wird von der Ansiedlung eines **modernen Lebensmittelvollsortimenters** ausgegangen.
- In Kombination mit dem geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter kann nicht mehr von einem reinen Versorgungsauftrag für den wohnungsnahen Bereich (= Nahversorgungsstandort) ausgegangen werden.



21

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung der Nahversorgungssituation (vgl. Folie 4)

- Die **quantitative Nahversorgungssituation** (insbesondere für das Stadtgebiet ohne Elten) ist als ausbaufähig zu bezeichnen
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** ist als defizitär zu bezeichnen (discount-lastige Nahversorgung, Fehlen insbesondere eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters)
- Die **räumliche Nahversorgungssituation** ist als angemessen zu bewerten (Standorte Ehemalige Kaserne und Normannstraße (Kaufland) weisen insbesondere für den Emmericher Norden eine herausgehobene Bedeutung für die Nahversorgung auf)

Fazit

- Das identifizierte qualitative Nahversorgungsdefizit kann durch den Ausbau und die Verbesserung des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes behoben werden.
- Dabei kommt den Standorten bzw. Potenzialflächen im Emmericher Norden eine besondere Bedeutung zu.

22

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung des Kasernen-Standortes

Städtebauliche und funktionale Einordnung



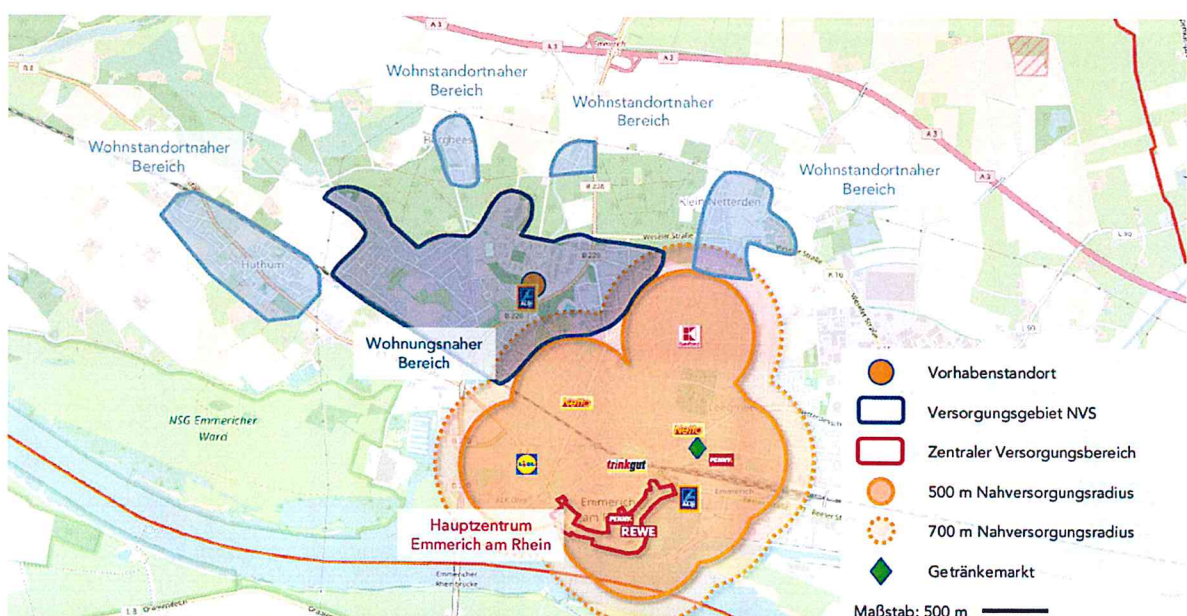
- ÖPNV-Anbindung über mehrere Bushaltestellen
- aktuell Siedlungsrandlage im Norden von Emmerich, aber perspektivische Versorgungsfunktion für den Emmericher Nordwesten
- Planungen für Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, psychosomatischer Klinik, betreutem/studentischem Wohnen und Kindertagesstätte (Wohnraum für rd. 500 Personen)
- Klever Straße: städtebauliche Barriere für Wohnbevölkerung im Südosten; aber: hohe Bedeutung des Standortes für Nahversorgung der Bevölkerung im Nordwesten

23

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
 Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
 Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung des Kasernen-Standortes

Räumliche Einordnung



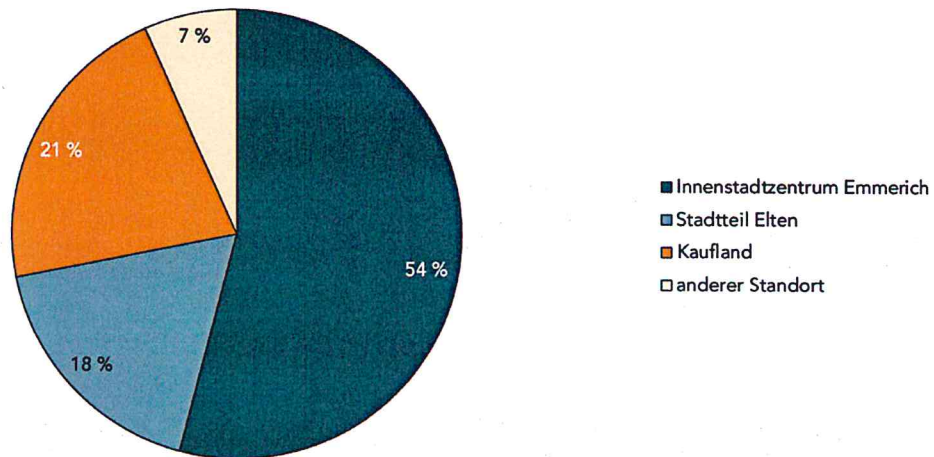
24

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
 Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
 Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung des Kasernen-Standortes

Funktionale Einordnung (Versorgung)

„Wo genau kaufen Sie überwiegend in Emmerich Lebensmittel (inkl. Getränke) ein?“
[n = 135]



Quelle: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017.

25

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Konzeptioneller Umgang mit dem Kasernen-Standort

- Bestehendes Defizit in der qualitativen Nahversorgung (discountlastige Nahversorgung, Fehlen insbesondere eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters)
 - In den vom Kernort abgesetzten Stadtteilen Hüthum, Borghees und Klein-Netterden ist keine fußläufige Nahversorgung vorhanden; für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial)
 - Aus diesem Kontext heraus ist dem Kasernen-Standort konzeptionell eine **über den wohnungsnahen Bereich hinausgehenden Versorgungsfunktion** zuzusprechen, da er als nächstgelegener Standort eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich unterversorgten Siedlungsbereichen insb. im Nordwesten von Emmerich einnimmt
- **Fazit:** Ausweisung als **perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung**, der gegenüber den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten eine entsprechend stärkere Nahversorgungsfunktion aufweist
- **Voraussetzung:** Deutliche Wohnflächenentwicklung und siedlungsräumliche Integration des Kasernen-Standortes.

26

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Konzeptioneller Umgang Kasernen-Standort

nachrichtlich

Chancen und Risiken der untersuchten Entwicklungsvarianten:

- Variante Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 – 2.000 m² GVKF ist unter Beachtung der getroffenen politischen Beschlüsse zu empfehlen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.800 m² sind Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht vollends auszuschließen und hängen vom Betriebstyp, dem Flächenprogramm und weiteren konkretisierenden Vorhabendaten ab.
- Ohne die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums (ZVB) ist für Betriebe am Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne eine Nahversorgungsfunktion nachzuweisen
- Landesplanerische Zielstellungen (LEP NRW) stellen in diesem Fall den maßgeblichen limitierenden Faktor dar – keine nennenswerten Auswirkungen auf Bestandsstrukturen und ZVB bei bis zu 1.800 m² GVKF.
- Bei Ausweisung als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Lebensmittelvollsortimenter mit reduzierter Verkaufsflächenausstattung

27

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Stadt + Handel

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten	Nahversorgung
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung	
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort	
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts	Fortschreibung EHK Emmerich
- Zentren- und Standortkonzept	
- Nahversorgungskonzept	
- Konzept für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	
5. Fortschreibung der Sortimentsliste	
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze	
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte	

28

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

1. Ziel:

Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren

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

2. Ziel:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

3. Ziel:

Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten EZH

29

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Zentren- und Standortstruktur

Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein

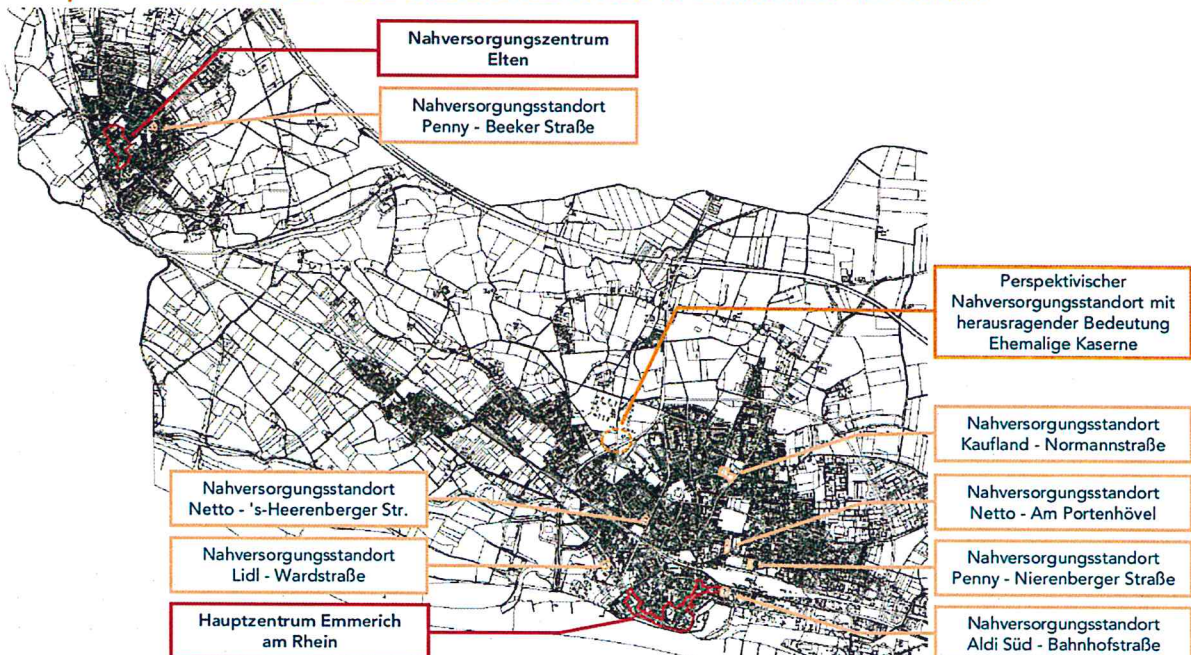
	Standorttyp	Funktion/Charakteristika
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	Hauptzentrum	• Ausgeprägte Funktionsvielfalt (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen) • Vielseitige Versorgung für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich • Fokus auf innenstadtypische Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe,...) • Vielfältige zentrenergänzende Angebote (Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus) mit hoher Publikumsintensität und Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet • Gewachsene Stadtmitte mit innenstadtypischer Stadtgestalt (u.a. Baustruktur, Gebäudetypologie, Ausbildung einer Fußgängerzone) • Wichtige Nahversorgungsfunktion aufgrund bestehender sowie geplanter Lebensmittelmärkte
	Nahversorgungszentrum Elten	• Fokus auf Nahversorgung • Versorgungsfunktion für den Stadtteil Elten • Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung • Elten: gewachsener Standort in integrierter Lage;
Keine zentralen Versorgungsbereiche	Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne	• Gegenüber den sonstige solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnahe Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Nahversorgungsfunktion • in städtebaulich integrierter Lage • Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung
	Solitärer Nahversorgungsstandort	• Nahversorgung mit Fokus auf die wohnungsnahe Versorgung • 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

30

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

Zentren- und Standortstruktur

Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein



31

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ergebnisse der Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums

- In der Stadt Emmerich am Rhein werden aktuell verschiedene Entwicklungsvarianten für das innenstadtnahe Grundstück „Wemmer & Janssen“ diskutiert
- Eine der Entwicklungsvarianten sieht die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit den Betrieben „Fressnapf“ (Hauptsortiment: Zoologischer Bedarf), „Dänisches Bettenlager“ (Hauptsortimente: Möbel, Bettwaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche) und „trinkgut“ (Hauptsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, insb. Getränke) vor
- Für die Stadt Emmerich am Rhein stellt sich die Frage, inwiefern die in Rede stehende Entwicklungsvariante für das Grundstück „Wemmer & Janssen“ mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen der Konzeptfortschreibung vereinbar sind:
 - 1. Ziel: städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren
 - 2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
 - 3. Ziel: Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

→ Überprüfung, inwieweit sich die geplanten Ansiedlungen in die Zielstellungen des EHK-Entwurfes 2017 einfügen

32

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ergebnisse der Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums

Fressnapf:

- Hauptsortiment zoologischer Bedarf gemäß Emmericher Sortimentsliste nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant
- Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist konzeptkonform, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

→ Ansiedlung ist konzeptkonform

33

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ergebnisse der Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums

Dänisches Bettenlager:

- Ansiedlung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten nicht konzeptkonform

Sortimente	Verkaufsfläche in %	Verkaufsfläche in m ²
Fachmarkt „Dänisches Bettenlager“ (rd. 800 m ² GVKF)		
Bettwaren**	20	160
Möbel**	30	240
Haus-/Tisch-/Bettwäsche***	20	160
GPK/Hausrat/Geschenkartikel***	15	120
Sonstige Sortimente**	15	120

Quelle: Annahmen nach laufenden Bestandserhebungen Stadt + Handel und in Abstimmung mit der Stadt Emmerich am Rhein; *nicht zentrenrelevantes und nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment gem. Emmericher Sortimentsliste; *** zentrenrelevantes Sortiment gem. Emmericher Sortimentsliste.

34

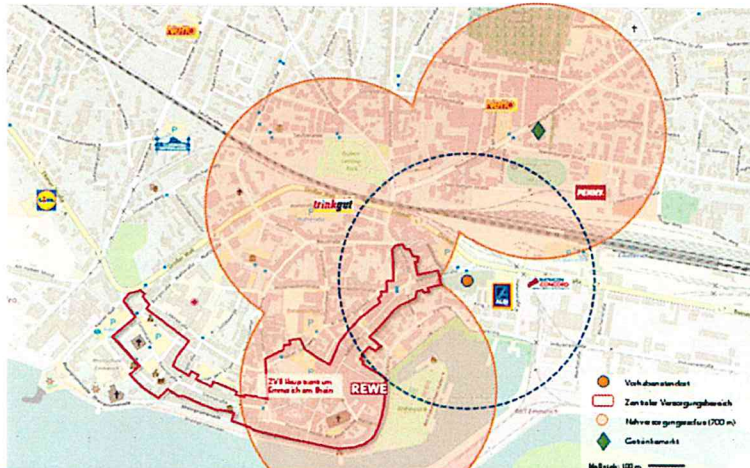
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ergebnisse der Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums

Trinkgut:

- Ansiedlung ist aufgrund der nicht funktionsgerechten Dimensionierung (deutliche Überschneidung des Nahbereiches mit dem Nahbereich von Betrieben im ZVB) und dem kaum vorhandenen Beitrags zur Optimierung der Nahversorgung nicht konzeptkonform (insb. Ziel 2 „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“)

Quelle: Wettbewerbsstandorte: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; ZVB-Abgrenzung: EHK Emmerich 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.



35

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Ergebnisse der Konformitätsprüfung des Fachmarktzentrums

- Bei einer Erweiterung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein bis zum aktuellen Nahversorgungsstandort Mennonitenstraße wäre eine vollumfängliche Vorhabenrealisierung denkbar. In diesem Falle würden jedoch auch weitere Entwicklungsvarianten möglich sein, die aus fachgutachterlicher Sicht stärkere Wechselwirkungen für das ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein auslösen könnten, als das in Rede stehende Fachmarktzentrum.
- **Fazit: Erweiterung der ZVB-Abgrenzung bis zum Nahversorgungsstandort Mennonitenstraße als funktionaler Ergänzungsbereich für Fachmarktkonzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybrid-Konzepten.**
- Eine ausführliche Herleitung der Ergebnisse liegt in Form eines Kurzberichtes vom 27.03.2017 vor.

36

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Räumliche Abgrenzung der ZVB-Erweiterung

- **Konsequenzen einer ZVB-Erweiterung exkl. Standort ALDI (Bahnhofstraße)**
 - ZVB-Abgrenzung entspricht nicht den faktischen Gegebenheiten, sondern ist eine bewusste, konzeptionelle Entscheidung aufgrund städtebaulicher Zielstellungen.
 - Standort ALDI (Bahnhofstraße) wird als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen (vgl. Folie 41) und hat damit eine eindeutige Nahversorgungsfunktion
 - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind damit unter bestimmten Voraussetzungen (Wahrung der Nahversorgungsfunktion; Beachtung der Ziele des LEP NRW) eingeschränkt möglich
 - ➔ Diese ZVB-Erweiterung macht eine zukünftige Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes im Sinne des Nahversorgungskonzeptes unwahrscheinlich (im Sinne einer Gleichbehandlung)
- **Konsequenzen einer ZVB-Erweiterung inkl. Standort ALDI (Bahnhofstraße)**
 - Konzeptionell kein solitärer Nahversorgungsstandort mehr, sondern Teil des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein
 - Verkaufsflächenerweiterung (auch über reine Nahversorgungsfunktion hinaus) möglich
 - ➔ Gefahr des Verfehlens städtebaulicher Zielstellungen (möglichst geringe Erweiterung des ZVB; Priorität auf Stärkung und Sicherung der definierten Hauptlage)

37

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Funktionale Abgrenzung der ZVB-Erweiterung

- Potenzialfläche Wemmer & Janssen: Ausweisung als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte
- Ansiedlung von Fachmärkten,
 - für die aufgrund ihrer Verkaufsfläche im sonstigen ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen,
 - die über einen nicht zentrenrelevanten bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht eindeutig zentrenrelevanten (Hybridmärkte) Sortimentsschwerpunkt verfügen,
 - die schwerpunktmäßig keine Sortimente umfassen, die in Konkurrenz zur Hauptlage des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein stehen (insb. Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke), Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren)
 - deren Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund eines hohen Anteils zentren-relevanter Randsortimente (> 10 %) schwierig umzusetzen wäre und
 - die einen Mehrwert für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes darstellen.

38

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Potenzialfläche Wemmer & Janssen – Konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente

* Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente dürfen in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen

Sortiment	Hauptsortiment	Nebensortiment
Zentrenrelevante Sortimente		
Bücher	✗	*
Bekleidung	✗	*
Schuhe/Lederwaren	✗	*
Sportartikel	✗	*
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✗	*
Spielwaren	✗	*
Glas/Porzellan/Keramik	✗	✓
Hausrat/Haushaltswaren	✗	✓
Wohneinrichtungsbedarf	✗	✓
Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	✓

39

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Potenzialfläche Wemmer & Janssen – Konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente

* Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente dürfen in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen

Sortiment	Hauptsortiment	Randsortiment
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)	✗	*
Getränke	✓	✓
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	✗	*
Nicht zentren und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bettwaren	✓	✓
Leuchten/Lampen	✓	✓
Pflanzen	✓	✓
Reitsportartikel	✓	✓
Zoologischer Bedarf	✓	✓

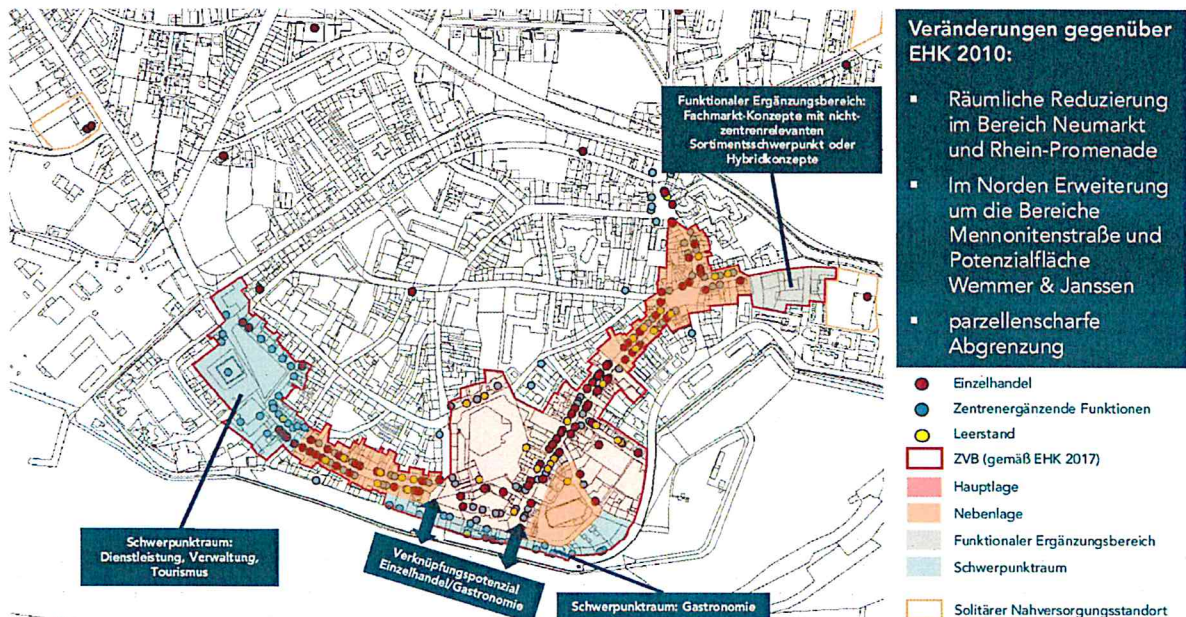
40

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Räumliche Abgrenzung und funktionale Bewertung

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



41

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Stadt + Handel

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 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
 - Schwerpunkttraum Gastronomie: Nutzung des Potenzials der Rhein-Promenade zur Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gastronomieangebotes; städtebauliche Verknüpfung mit Nebenlage
 - Schwerpunkttraum Dienstleistung/Verwaltung/Tourismus: Stärkung der touristischen Funktion, Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsangebotes; Ergänzung durch frequenzunabhängige oder tourismusaffine Einzelhandelsangebote

42

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Übergeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- Potenzialfläche Wemmer & Janssen: Ausweisung als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte
- Ansiedlung von Fachmärkten,
 - für die aufgrund ihrer Verkaufsfläche im sonstigen ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen,
 - die über einen nicht zentrenrelevanten bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht eindeutig zentrenrelevanten (Hybridmärkte) Sortimentsschwerpunkt verfügen,
 - die schwerpunktmäßig keine Sortimente umfassen, die in Konkurrenz zur Hauptlage des ZVB Haupt-zentrum Emmerich am Rhein stehen (insb. Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke), Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren)
 - deren Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund eines hohen Anteils zentren-relevanter Randsortimente (> 10 %) schwierig umzusetzen wäre und
 - die einen Mehrwert für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes darstellen.

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten	Nahver- sorgung
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung	
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort	
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts - Zentren- und Standortkonzept - Nahversorgungskonzept - Konzept für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	Fortschreibung EHK Emmerich
5. Fortschreibung der Sortimentsliste	
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze	
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte	

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

1. Ziel:

Städtebaulich-funktionale
Stärkung der Zentren

2. Ziel:

Sicherung und Stärkung der
Nahversorgung

- NV-Angebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentren-Entwicklungszielen vereinbar)
- Integrierte NV-Angebote außerhalb der Zentren sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung Ausweisung des Standortes Ehemalige Kaserne als Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

3. Ziel:

Ergänzung durch nicht
zentrenrelevanten EZH

45

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

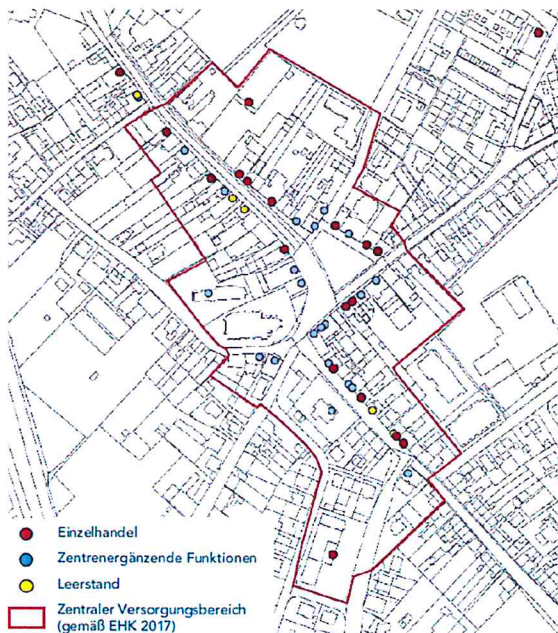
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Keine Veränderung der räumlichen Abgrenzung

Nahversorgungskonzept

ZVB NVZ Elten - Abgrenzung und räumliche Entwicklungszielstellung



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

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07-08/2016, Kartengrundlage: Stadt Emmerich am Rhein.

46

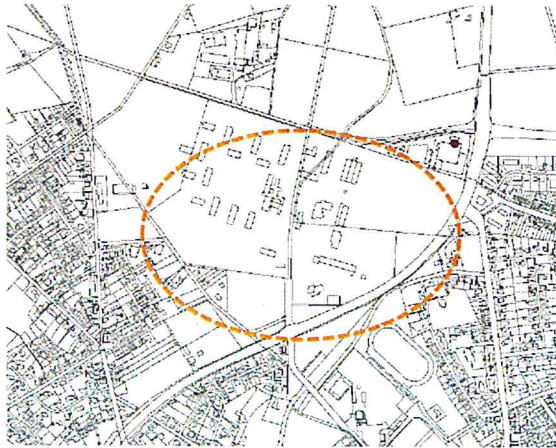
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Nahversorgungskonzept

Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung - Räumliche Entwicklungszielstellung



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktionen
- Leerstand
- Herausgehobener Nahversorgungsstandort (gemäß EHK 2017)

Versorgungsfunktion:

- Wichtige Nahversorgungsfunktion insb. für den nördlichen Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein
- Aufgrund seines Betriebstyps und der Verkaufsflächenausstattung zudem eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich

Entwicklungszielstellungen:

- Eine über die bestehende Planung (Aldi Süd) hinausgehende Entwicklung nur bei einer deutlichen Verbesserung der qualitativen Nahversorgung sowie des Betriebstypenmixes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Ausweisung als perspektiver Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung, um die konzeptionell zugesprochene höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgungsfunktion für die wohnstandortnahe Versorgung zu würdigen
- Deutliche Wohnflächenentwicklung und siedlungsräumliche Integration des Standortes als Voraussetzung

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

47

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

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
 - Lidl – Wardstraße
 - Netto – Am Portenhövel
 - Netto – 's-Heerenberger Straße
 - Penny – Beeker Straße
 - Penny – Nierenberger Straße
 - Kaufland – Normannstraße

48

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Stadt + Handel

Nahversorgungskonzept

Konzept für solitäre Nahversorgungsstandorte

Entwicklungsempfehlungen:

- Bestandssicherung der bestehenden Standorte (ggf. funktionsgerechter bzw. bedarfsorientierter Ausbau; etwaige Verkaufsflächenenerweiterungen 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
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

49

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Stadt + Handel

Nahversorgungskonzept

Empfehlungen zur Nahversorgung

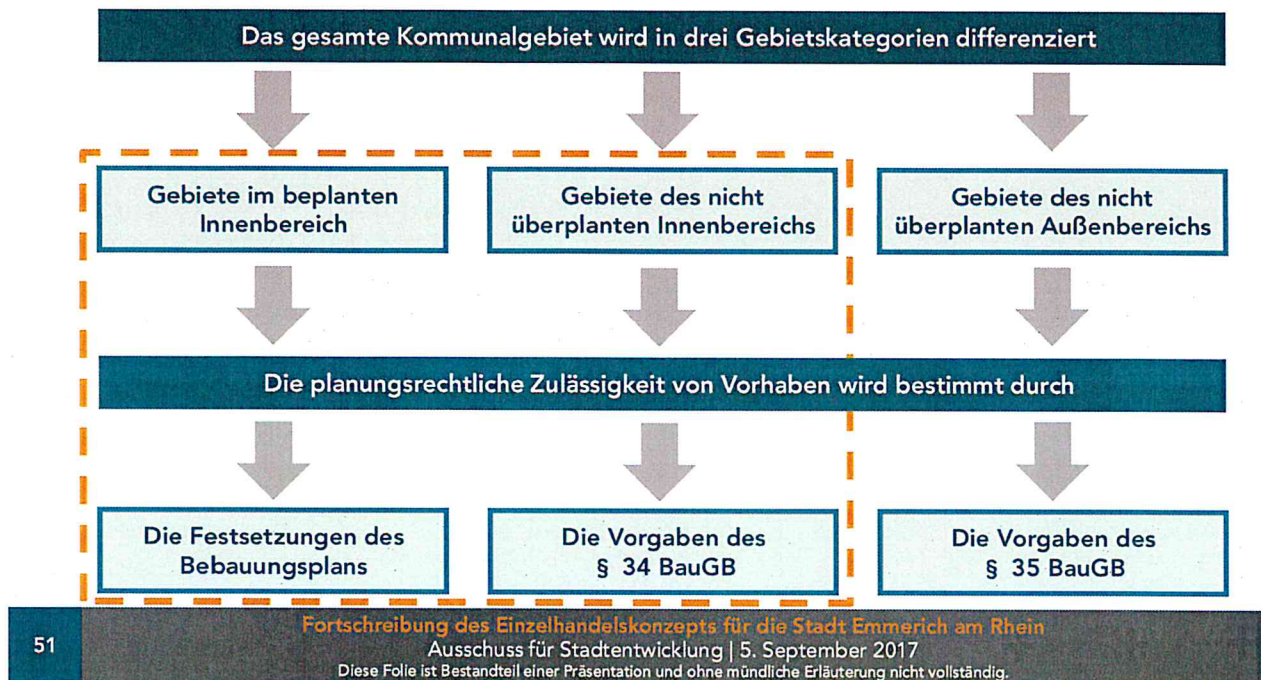
- **Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
 - Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)
- **Ziel 2:** Integrierte Nahversorgungsangebote sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
 - Sicherung der bestehenden 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 Nahversorgungsstandorte
 - Ausnahme: Optimierung der Nahversorgung und sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

50

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF



Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im beplanten Innenbereich

- Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Relevant hier insbesondere die festgesetzte Baugebietskategorien
- Großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig in **Kerngebieten (MK)** und **Sondergebieten** (bei entsprechender Zweckbestimmung)
 - „Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, [...] nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP NRW, Ziel 6.5-2)
- ➔ Bei Nachweis der **Atypik** ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandel auch möglich in **Mischgebieten (MI)** sowie **Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI)**

Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF

§ 11 Abs. 3 BauNVO (bundesrechtliche Vorgabe zur Zulässigkeit von großflächigen EH)

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sonstige großflächige Handelsbetriebe [...] sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere [...], auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, [...].

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet.

Atypik

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² GF vorliegen oder bei mehr als 1200 m² GF nicht vorliegen; [...]"

53

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im nicht überplanten Innenbereich

- Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach Vorgaben des § 34 BauG

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...] Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

→ Wenn Voraussetzungen nach Abs. 1 oder 2 erfüllt sind und der Nachweis der Verträglichkeit nach Abs. 3 erbracht ist, ist das Vorhaben genehmigungsfähig

54

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF

Einordnung aus planungsrechtlicher Sicht:

- Mit Verweis auf das BauGB, die BauNVO sowie die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW, siehe Folie 8) ist eine generelle Zulassung für Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht umsetzbar (→ Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung).
- VKF-Dimensionierungen sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf ZVB und die bestehenden Nahversorgungsstandorte herzuleiten.
- Generelle Zulassung für Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist grundsätzlich nicht konform zu den Zielen der Landesplanung und wird seitens der Bezirksregierung kritisch gesehen.
- Mit Blick auf die Konsistenz des eigenen Konzeptes und den Verwirklichungschancen einzelner Standorte wird von der Bezirksregierung dazu geraten, insb. Vorhaben außerhalb der ZVB hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Ausgangssituation und möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur individuell zu bewerten.

55

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Nahversorgungskonzept

Prüfung einer generellen Zulassung von Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF

Einordnung aus konzeptioneller Sicht:

- Eine Würdigung solitärer Nahversorgungsstandorte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen und spezifischen Versorgungsaufgaben (u. a. zu versorgendes Gebiet, Entfernung zu ZVB sowie Wettbewerbern, Betriebstyp, Verkaufsflächenausstattung) wäre bei einer generellen Zulassung nicht mehr möglich.
- Generelle Zulassung steht in Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, insb. Ziel 1 „Stärkung der Zentren“ sowie Ziel 2 „Bedarfsgerechte Entwicklung/ Sicherung der Nahversorgung“
- Generelle Zulassung für Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten auf 1.200 m² VKF im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes widerspricht sowohl den konzeptionellen Zielen als auch dem konzeptionellen Anspruch einer auf die lokalen Gegebenheiten ausgerichteten Nahversorgung.

56

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
 - Zentren- und Standortkonzept
 - Nahversorgungskonzept
 - Konzept für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
5. Fortschreibung der Sortimentsliste
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte

Nahver-
sorgung

Fortschreibung
EHK Emmerich

57

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

1. Ziel:
Städtebaulich-funktionale
Stärkung der Zentren

2. Ziel:
Sicherung und Stärkung der
Nahversorgung

3. Ziel:
Ergänzung durch nicht
zentrenrelevanten* EZH

- Gezielte und sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der Zentrenstruktur (gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentren/Nahversorgung)
- restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

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

58

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Konzept für nicht zentrenrelevanten* Einzelhandel

- 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

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

59

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten	Nahver- sorgung
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung	
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort	
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts	Fortschreibung EHK Emmerich
5. Fortschreibung der Sortimentsliste	
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze	
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte	

60

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
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.

61

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

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

62

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Zentren- und nahversorgungsrelevant -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahversorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
(Schnitt-) Blumen		X	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)		X	
Getränke		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

63

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

nachrichtlich

Fortschreibung der Sortimentsliste

- Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahversorgungs-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			X
(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).

64

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
5. Fortschreibung der Sortimentsliste
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte

Nahver-
sorgung

Fortschreibung
EHK Emmerich

65

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

nachrichtlich

Ansiedlungsleitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche sollte dabei Beachtung finden.

- Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein unbegrenzt¹
klein- und großflächig
- In den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren untergeordnet im Rahmen der Versorgungsfunktion
kleinflächig;
empfehlenswert: nicht strukturprägender Einzelhandel bis 200 m²
(aus fachlicher Sicht jedoch sehr hohe rechtliche Unsicherheit)
- Sonderfall „Fahrräder und Zubehör“: kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit deutlich überwiegendem Dienstleistungscharakter (Reparatur- bzw. Servicedienstleistungen) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

¹) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

66

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz II:

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

- Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung¹.
- Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten sind Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

1) Sofern ohne schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung und landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz II - Fortsetzung:

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

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen. Als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung kommt dabei dem Standort Ehemalige Kaserne eine besondere Bedeutung bei der Optimierung der qualitativen und wohnstandortnahen Nahversorgung im Emmericher Nordwesten zu.
- Die tragfähige Verkaufsflächengrößenordnung ist im Rahmen einer einzelfallbezogenen Prüfung hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten
- Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze**Ansiedlungsleitsatz III:****Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

- Ansiedlung ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die regionale/landesplanerische Verträglichkeit gewährleistet ist.
- Ziel soll es jedoch sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges entgegenzuwirken (auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe/Handwerksbetriebe)
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevante Randsortimente¹ ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber auf max. 800 m² Verkaufsfläche, zu begrenzen - eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment

1) Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

69

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze**Ansiedlungsleitsatz IV:****Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche**

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

70

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein
Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Stadt + Handel

Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter Beachtung der zentrumspezifischen Entwicklungsempfehlungen)

* Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO; ** Ausnahme: Handwerker-Privileg (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV); *** empfohlen: kleinteiliger, nicht strukturgestaltender Einzelhandel bis 200 m²; **** Einschränkungen für funktionalen Ergänzungsbereich am Standort Wemmer & Janssen gem. übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungszielen für ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

		Hauptzentrum	NVZ	Städtebaulich integrierte Lage	Ergänzungsstandort	Gewerbegebiet
zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓ ****	○	○	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	○	⚡	⚡ **
zentrenrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓ ****	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓ ***	⚡	⚡	⚡ **
Nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓	✓	✓	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	⚡ **

✓ Grundsätzlich möglich (Einzelfallprüfung empfohlen)
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich
 ⚡ Grundsätzlich nicht empfohlen

71

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Stadt + Handel

Gliederung

1. Rückblick: Nahversorgungssituation und Entwicklungsvarianten
2. Entwicklungsvariante Kaufland-Erweiterung
3. Entwicklungsvariante Kasernen-Standort
4. Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts
5. Fortschreibung der Sortimentsliste
6. Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze
7. Ergebniszusammenfassung und Ausblick auf die weiteren Schritte

Nahversorgung

Fortschreibung EHK Emmerich

72

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

Ausschuss für Stadtentwicklung | 5. September 2017

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

Prüfaufträge im Rahmen der Fortschreibung des EHK

- (1) Keine weitere Untersuchung für den Bereich Steintor.
- (2) Keine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums am ehemaligen Kasernenstandort. Erneute Prüfung einer Ausweisung bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen.
→ **Prüfauftrag A:** Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes mit herausgehobener Bedeutung am Standort Kaserne.
- (3) Realisierung eines Fachmarktzentrums mit teilweise innenstadtrelevanten Bestandteilen als zentrumsergänzender Standort im Bereich Wemmer & Janssen. Ein NuG-Standort wird ausgeschlossen.
→ **Prüfauftrag B:** Eingeschränkte Erweiterung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein um das Gelände Wemmer & Janssen als Funktionsbereich für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und einem hohen VKF-Anteil (bestimmter) zentrenrelevanter Nebensortimente.
- (4) Prüfung einer vertraglichen Erweiterung der Geschossfläche (auf bis zu 3.500 m²) für den Kaufland-Lebensmittelmart an der Normannstraße.
→ **Prüfauftrag C:** Sicherung als Nahversorgungsstandort; Ziel: VKF-Erweiterung um max. 10 %.
- (5) Prüfung der Zulässigkeit einer generellen Erweiterung auf 1.200 m² VKF für alle bestehenden Lebensmittelmärkte.
→ **Prüfauftrag D:** Zulässigkeit von generellen VKF-Erweiterungen auf 1.200 m² kann als Grundsatz nicht in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen werden; stattdessen Nahversorgungsprüfschema.

Einzelhandelskonzept als Basis einer aktiven Stadtentwicklungspolitik



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

