



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 16
1268/2017**

08.11.2017

Betreff

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein;
hier: 1) Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss des Konzeptes

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.11.2017
Rat	23.11.2017

Beschlussvorschlag

Zu 1)

1.1.1 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Untersuchung aller Flächen in der Innenstadt auf Einzelhandelseignung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.1.2 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Zulassung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Steintor mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.1.3 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Erweiterung der innenstadtnahen Lebensmitteldiscounter mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.1.4 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zum Ausschluss eines Lebensmittelvollsortimenters an der Kaserne mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.1.5 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Konkurrenz der Investoren mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.1 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Einengung der Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.2 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.3 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Ansiedlung von Handel mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.4 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Entwicklung des Geländes Wemmer&Janssen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.5 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Qualifizierung von Nebenlagen in der Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.2.6 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Sortimentsliste mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.1 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur ZVB-Abgrenzung der Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.2 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Steuerung von Einzelhandel auf dem Gelände Wemmer&Janssen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.3 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Untersuchung von weiteren innenstadtnahen Flächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.4 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zu Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstandorte mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.5 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Erweiterung des Vollsortimenters Kaufland mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.6 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Verlagerung des Kaufland-Marktes zum Steintorgelände mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.7 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zum perspektivischen Nahversorgungsstandort an der Kaserne mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.8 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Einzelfallprüfung einer Ansiedlung am perspektivischen Nahversorgungsstandort Kaserne mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.9 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zu den Ergänzungsstandorten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

1.3.10 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass der Anregung zur Steuerung von Randsortimenten den Ergänzungsstandorten gefolgt wird.

1.3.11 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass der Anregung zur Betriebserweiterungen in den Ansiedlungsleitsätzen gefolgt wird.

1.3.12 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zum Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.1.1 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur kartografischen Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche gefolgt wird.

2.1.2 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Festlegung der Einschränkungen des Standorts Wemmer&Janssen gefolgt wird.

2.1.3 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur faktischen Abgrenzung des ZVB Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.1.4 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Gliederung des ZVB Innenstadt mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.1.5 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur planerischen Sicherung des Nahversorgungsstandorts Kaserne mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.2.1 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Beteiligung der IHK mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.2.2 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass der Anregung zur Abwägung verschiedener Entwicklungsszenarien gefolgt wird.

2.2.3 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Einschränkung des Ergänzungsbereichs Wemmer&Janssen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.2.4 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zum Standort ehemalige Kaserne mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

2.2.5 Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung zur Nahversorgungsoptimierung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den durch das Büro Stadt+Handel erstellten Entwurf zur „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein“ vom 07. November 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Sachdarstellung :

Zu 1)

Nach dem entsprechenden Ratsbeschluss vom 26.09.2017 wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzepts für vier Wochen (27.09.2017 bis einschließlich 26.10.2017) öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit konnten Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen abgeben.

Gleichzeitig wurden die Nachbarkommunen, die Bezirks-Regierung Düsseldorf sowie die zuständige Industrie- und Handelskammer beteiligt.

In der Mehrheit der Stellungnahmen wurde der knapp dargestellte Abwägungsvorgang für verschiedene Entwicklungsvarianten, insbesondere für die Nutzung des Steintor-Geländes durch Einzelhandel beanstandet. Hier wurden die städtebaulichen Zielvorstellungen sowie die während der Erarbeitung des Konzepts in den Arbeitskreis- und Ausschusssitzungen vorgestellten Abwägungsgründe im Einzelhandelskonzept ausführlicher erläutert. (s. Kapitel 4.5)

Zudem gab es noch zur besseren Bestimmtheit Nachbesserungen insbesondere bei den Ansiedlungsleitsätzen und Randsortimenten (s. Kapitel 10) sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des Kaufland-Marktes an der Normannstraße (s. Kapitel 7.5).

Die nach der durchgeführten Offenlage geänderten bzw. ergänzten Textteile sind zur besseren Lesbarkeit für die Beschlussfassung gelb markiert.

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

BürgerGemeinschaft Emmerich, Übersendung von Einwendungsschreiben vom 23. Oktober 2017

Aus der Bürgerschaft wurde 147-mal eine Stellungnahme mit folgenden Anregungen abgegeben:

1.1.1 Alle Flächen, die sich in der Innenstadt für eine Einzelhandelsnutzung eignen, sollten konzeptionell untersucht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Einzelhandelsnutzung ist grundsätzlich in planerischen oder sonstigen städtebaulichen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten) festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) möglich.

Daher ist wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzepts die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche. Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurde überprüft, inwieweit die bereits im Einzelhandelskonzept 2011 ausgewiesenen Zentren die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen. (s. Kapitel 7 Einzelhandelskonzept)

An die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen werden verschiedene Anforderungen aus gesetzlicher und rechtlicher Perspektive gestellt. Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden daher folgende Kriterien zugrunde gelegt:

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,

- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktionen des Zentrums (räumlich und funktional)

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.)
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadtgeschichtliche Aspekte wie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden. Aus diesem Grunde wurden auch städtebauliche Barrieren und Nutzungsbrüche untersucht, die eine Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.

Zur Herleitung der Zentrenstruktur wurde in der gesamten Stadt eine detaillierte Bestandserhebung von Einzelhandelsnutzungen, Leerständen und ergänzenden Funktionen wie Gastronomie, Dienstleistungen, etc. durchgeführt. Zusammen mit o. g. Kriterien wurde für die Emmericher Innenstadt die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hergeleitet. (s. Kapitel 7.2 Einzelhandelskonzept)

Im Rahmen der Festlegung der äußeren Grenzen wurden auch die innenstadtnahen Potenzialflächen detailliert untersucht und die Untersuchungsergebnisse im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe und in den zuständigen politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Als Ergebnis wurde der bisherige zentrale Versorgungsbereich um die Potenzialfläche Wemmer&Janssen an der Mennonitenstraße erweitert. Auch der Standort am Steintorgelände wurde intensiv untersucht (s. Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 2).

1.1.2 Auf dem Steintorgelände mit seiner städtebaulich integrierten Lage solle ein moderner Lebensmittelvollsortimenter (wie Kaufland oder EDEKA) zugelassen werden, um die Innenstadt nachhaltig zu stärken und wieder zu beleben.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche wurde auch die innenstadtnahe Potenzialfläche für eine Einzelhandelsnutzung am Steintorgelände detailliert untersucht.

Grundsätzlich würde eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich erfordern. Der Standort entspricht jedoch nicht den formalrechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (s. Kapitel 2.2 Einzelhandelskonzept). Insbesondere besteht kein funktionaler Zusammenhang zu sonstigen Einzelhandelsnutzungen. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches muss konzeptionell zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes beitragen. Eine Ansiedlung würde möglicherweise eine Belebung des Geistmarktes zur Folge haben, jedoch ist aufgrund des autoorientierten Standortes mit der Barriere der L7 von keiner hohen Passantenfrequenz zur Innenstadt auszugehen.

Dementsprechend ist auch eine Belebung der Steinstraße aufgrund des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs und der Wegedistanz zur Hauptlage Neumarkt/Kaßstraße unwahrscheinlich. Die Hauptlage würde möglicherweise durch Standortrahmenbedingungen wie verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation, etc. geschwächt. Dies würde einen Bedeutungsverlust für die gesamte Innenstadt darstellen, der sich noch deutlicher an den Geschäftslagen obere Kaßstraße und kleiner Löwe niederschlagen würde.

Zum einen würde durch eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches zum Steintorgelände der Ansiedlungsdruck auf die gewachsenen Lagen nachlassen, zum anderen sind bestehende Betriebe (insbesondere die Lebensmittelbetriebe in der Hauptlage) einem erhöhten Druck durch Betriebe mit besseren Standortbedingungen ausgesetzt, was letztendlich zentrenschädigend einzustufen ist.

Die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes ohne Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist anhand der konzeptionell festgelegten Entwicklungsziele nicht möglich, da u. a. die räumliche Nahversorgung nicht verbessert wird (Nähe Lidl) und aufgrund der räumlichen Nähe wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Im Rahmen des parallel erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) wurden ebenfalls Strategien zur Aufwertung der Emmericher Innenstadt untersucht und aufgezeigt. Im Rahmen der breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Steintorgeländes erörtert. Eine deutliche Mehrheit der Beteiligten sprach sich für eine Entwicklung des Geländes als multifunktionaler Platz mit Parkmöglichkeiten aus.

In den projektbegleitenden Arbeitskreisen zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und in den bisherigen Beratungen in politischen Gremien wurde aus diesen Gründen von der Ausweisung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Steintorgelände abgesehen.

1.1.3 Die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sollten innenstadtnah erweitern dürfen und eine realistische Chance erhalten, altersgerecht und energieeffizient zu bauen. Wenn ALDI oder LDIL einen Antrag stellen, solle eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt durch die Anwendung des Bau- und Planungsrechts. Die Betriebe ALDI an der Bahnhofstraße und LIDL an der Wardstraße liegen außerhalb der im Einzelhandelskonzept (auch in den vorherigen Fassungen) dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche. Sie sind bereits großflächig i. S. des Planungsrechts (Geschossfläche ab 1.200 m², Verkaufsfläche ab 800 m²). Grundsätzlich sollen großflächige, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe jedoch innerhalb der ZVB liegen.

Dies ist auch im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geregelt. Die Ziele des LEP NRW sind in der Bauleitplanung zwingend zu beachten. Für bestehende Standorte gibt es folgende Regelung (Ziel 6.5-7):

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (= großflächige Betriebe) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.“

Ausnahmsweise wird ein kleiner Entwicklungsspielraum für Erweiterungen zugelassen:

„Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinden erfolgt“

Auf diese in der Bauleitplanung zwingend zu beachtenden Ziele wurde im Rahmen der Vorabstimmung seitens der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungsbehörde für entsprechende Flächennutzungsplan-Änderungen hingewiesen. Für die ausnahmsweise geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe liegt die Grenze i. d. R. bei etwa 10%.

Im Rahmen dieser Regelungen ist eine Erweiterung somit lediglich ausnahmsweise im geringen Umfang möglich. Hierzu bedarf es einer Einzelfallüberprüfung, ob durch die Erweiterung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinden erfolgt. Ein entsprechendes Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben ist in Kapitel 8.1.1 des Einzelhandelskonzeptes aufgezeigt.

Somit ist ein entsprechendes Erweiterungsvorhaben einer Einzelfallprüfung zugänglich.

Die altersgerechte Optimierung der Betriebe ist in den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes festgelegt (s. Kapitel 6 Einzelhandelskonzept). Somit ist es ausdrückliches Ziel des Konzeptes, eine altersgerechte Optimierung von Nahversorgungsangeboten sicherzustellen. Dies geschieht insbesondere durch die Förderung einer wohnstandortnahen Versorgungsstruktur. Zudem sollen sich Betriebe den Herausforderungen des demographischen Wandels anpassen und beispielsweise niedrige Regale und ausreichend breite Gänge innerhalb der zulässigen Verkaufsflächen anbieten.

Es wurden neun Schreiben mit zusätzlichen Anregungen eingereicht:

1.1.4 Kein Lebensmittelvollsortimenter zusätzlich zum bereits genehmigten ALDI-Markt an der alten Kaserne. Ein solcher Markt sei städtebaulich nicht integriert. Das sei der Todesstoß für die Innenstadt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelssituation wurde festgestellt, dass es insbesondere ein gesamtstädtisches Defizit im Bereich der qualitativen Nahversorgung (s. Kapitel 4 Einzelhandelskonzept) gibt. Die flächendeckende wohnstandortnahe Nahversorgung ist durch die bestehenden Märkte weitestgehend gedeckt. Ausnahmen bilden die Stadtteile Dornick, Vrasselt und Praest. Zudem gibt es Defizite in der Nahversorgung Hüthum, Borghees und Klein-Netterden. Für die südlichen Stadtteile werden kleinteilige Ladenstrukturen vorgeschlagen, da hier kein entsprechendes Bevölkerungspotenzial vorhanden ist, um einen größeren Nahversorgungsbetrieb anzusiedeln.

Im Bereich Hüthum und Borghees ist durch die projektierte Entwicklung der Kaserne künftig das Potenzial gegeben, hier neben dem genehmigten ALDI-Markt einen weiteren Lebensmittelvollsortimenter zur Nahversorgung der umliegenden Bereiche anzusiedeln. Gleichzeitig kann an diesem Standort das stadtweite qualitative Defizit behoben werden.

Die Ausweisung eines solchen Standortes wurde entsprechend an bestimmte Bedingungen geknüpft. Zum einen darf das Vorhaben nur so groß dimensioniert werden, dass andere Nahversorgungsbetriebe nicht wesentlich eingeschränkt werden (insbesondere Kaufland Normannstraße und Netto 's-Heerenberger Straße). Zum anderen ist zwingende Voraussetzung eine deutliche Wohnflächenentwicklung, die Realisierung des Gesundheitswohnparks sowie die siedlungsräumliche Integration des Kasernen-Standortes. Vor der Entwicklung des konzeptionell vorbereiteten Nahversorgungsstandortes durch ein entsprechendes Änderungsverfahren der Bauleitplanung ist zudem ein Beschluss durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein notwendig. Dieses Vorgehen eröffnet die Möglichkeit,

zum konkreten Antragszeitpunkt die gegenwärtige (Nahversorgungs-)Situation erneut zu beurteilen und zu bewerten. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, also insbesondere die Innenstadt eingehend geprüft.

1.1.5 Investoren sollten sich in Emmerich am Rhein endlich der Konkurrenz am Markt stellen. Es sei die Stadt der Bürgerinnen und Bürger. Sie sollte nach diesen Vorstellungen entwickelt werden und nicht nach den Vorstellungen eines einzelnen Investors.

Stellungnahme der Verwaltung

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze -also bodenrechtlich- zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Das Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachten ist. Mit dem Beschluss durch den Rat der Stadt werden somit -bodenrechtlich- die konzeptionellen Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels geschaffen. Hierbei werden den Standorten in der Stadt Funktionen zugewiesen und durch Bauleitplanung umgesetzt. Die Bauleitplanung ist gemäß BauNVO an die Typisierung von Betrieben angewiesen. D. h. es wird bodenrechtlich nur danach beurteilt, welche Betriebstypen in der Lebensrealität vorkommen (z. B. Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter). Die bodenrechtliche Festsetzung ermöglicht keine Steuerung von bestimmten Betreibern.

1.2 Emmericher Werbegemeinschaft e. V., Schreiben vom 24.10.2017

1.2.1 Als Werbegemeinschaft für den Emmericher Einzelhandel werde der vorgelegte Entwurf des Einzelhandelskonzeptes kritisch betrachtet, denn es werde die Gefahr gesehen, dass dieses das wirtschaftliche Wachstum durch zu enge Grenzen des aufgezeigten zentralen Versorgungsbereiches zu sehr begrenzt und so die „Luft zum Atmen“ einschränke.

Gemäß den im Konzept aufgezeigten Zielen, solle es den Einzelhandel in der Innenstadt schützen. Allerdings statt den Einzelhandel zu schützen, ist seit Jahren zu erkennen, dass keine Innovation, keinerlei Entwicklung durch diesen Schutz mehr stattfindet.

So würde in der Vergangenheit z. B. versäumt, Flächen aufzukaufen, wenn sich entsprechende Möglichkeiten boten, um Entwicklungspotenziale für einzelhandelsgeeignete Flächen in der Innenstadt zu entwickeln.

Mit dem derzeitigen Entwurf des Konzepts werde gewissermaßen ein Entwicklungsstillstand vorgegeben. In der innerstädtischen Versorgungszone sei perspektivisch keine Fläche vorhanden, die Raum für neue Entwicklungen böten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Emmericher Stadtzentrum (insbesondere die Lauflage) ist ohnehin sehr lang gestreckt und nicht durchgängig mit Einzelhandel oder ergänzenden Nutzungen besetzt. Daher ist das primäre Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Hauptlage zu stärken. Durch die Aufrechterhaltung des Ansiedlungsdrucks sollen auch strukturelle Veränderungen durch Private (wie beispielsweise die Errichtung des Rheincenters oder Errichtung Neumarkt)

angeregt werden, um marktgängige Flächen im Stadtzentrum zu schaffen, statt den ZVB weiter auf umliegende Flächen auszudehnen.

1.2.2 Auch wenn sich abzeichne, dass die Fläche des Neumarktes voraussichtlich im nächsten Jahr entwickelt werde, so bleibe abzuwarten, ob die Qualität der geplanten Mieter dieses Objektes zu einer im zentralen Versorgungsbereich spürbaren Erhöhung der Käuferfrequenzen oder einer der (Rück-)Gewinnung neuer Käufergruppen für die Innenstadt führen werde. Es fehle weiterhin ein höherwertiges Angebot (z. B. eines weiteren Vollsortimenters), um kaufkräftige Käufergruppen dazu zu bewegen, die Innenstadt zu besuchen und dort ihre Bedarfe zu decken.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachten ist. Mit dem Beschluss durch den Rat der Stadt werden somit -bodenrechtlich- die konzeptionellen Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels geschaffen. Hierbei werden den Standorten in der Stadt Funktionen zugewiesen und durch Bauleitplanung umgesetzt. Die Bauleitplanung ist gemäß BauNVO an die Typisierung von Betrieben angewiesen. D. h. es wird bodenrechtlich nur danach beurteilt, welche Betriebstypen in der Lebensrealität vorkommen (z. B. Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter). Die bodenrechtliche Festsetzung ermöglicht keine Steuerung von bestimmten Betreibern.

1.2.3 Äußerst kritisch werde gesehen, in welchem Maße Handel außerhalb der Stadt auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne außerhalb des aktuellen Hauptsiedlungsbereiches zugelassen werden solle. Diese Ansätze fördern die Entwicklung in der Innenstadt in keiner Weise. Durch die Ansiedlung außerhalb des Kernstadtbereiches werde verhindert, dass Besucher einen Anreiz bekommen, die Innenstadt zu besuchen, da außerhalb die Bedarfe gedeckt werden können. Somit werde der innerstädtische Einzelhandel weiter geschwächt und gefährdet.

Sicherlich müsse die Nahversorgung in dem neuen Siedlungsbereich der Kaserne abgesichert werden, jedoch nicht über den dortigen Bedarf hinaus, was aus Sicht der Werbegemeinschaft allerdings durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters auf diesem Gelände der Fall wäre. So würde weitere Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen bzw. davon abgehalten, ihre Bedarfe in der Innenstadt zu decken.

Stellungnahme der Verwaltung

Der perspektive Standort an der Kaserne wurde bewusst ausgewählt, da er ausreichenden Abstand zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Elten aufweist, um keine wesentlichen Auswirkungen auf diese zu haben. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Standortes auch auf die Nahversorgungsfunktion der nördlichen Stadtteile beschränkt. Dies bedeutet die Einschränkung des Sortiments auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sowie eine Größenbeschränkung auf ein verträgliches Maß. Somit kann eine Gefährdung der Innenstadt ausgeschlossen werden. Der Nachweis muss im entsprechenden Bauleitplanverfahren erbracht werden.

1.2.4 Vorhandene Potenziale wie das Wemmer&Janssen-Gelände sollen nur eingeschränkt als Fläche für Fachmärkte genutzt werden können.

Sollte das Wemmer&Janssen-Gelände für zentrenergänzende Fachmarktsortimente erschlossen werden, sei zwingend eine Optimierung der fußläufigen Verbindung in die Kaßstraße erforderlich, um den Besucherstrom in diese Richtung zu lenken und so zu ermöglichen, dass die Innenstadt wahrgenommen werden kann. Ohne städtebauliche Anbindung an die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches würden sich nur geringe positive Effekte für die Innenstadt aus diesen Flächen erzielen. Nur durch eine direkte,

attraktive Anbindung ließen sich Mitnahmegeschäfte für den Einzelhandel in der Innenstadt realisieren

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Anbindung der Fläche Wemmer&Janssen an die Innenstadt ist bereits durch den vorhandenen Einzelhandelsbesatz an der Mennonitenstraße und am kleinen Löwen gegeben. Durch die Entwicklung der Bahnunterführung mit einem entsprechenden Kreisverkehr wird der gesamte Bereich am Gelände Wemmer&Janssen aufgewertet und künftig einen zentralen Stadteingang darstellen. Um die Verbindung zur Kaßstraße attraktiver zu gestalten, ist die Maßnahme „Neugestaltung kleiner Löwe als Auftakt zur Fußgängerzone“ im parallel erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgenommen worden.

1.2.5 Im zentralen Versorgungsbereich dürfe es keine Herabqualifizierung der Nebenlagen durch das Einzelhandelskonzept geben. Einzelne Anbieter suchten gezielt Geschäftslagen mit direkter Straßenlage (z. B. Steinstraße). Es dürfe nicht durch das Konzept vorgegeben werden, wo im zentralen Versorgungsbereich diese sich ansiedeln „müssen“, wie es im aktuellen Entwurf dargestellt werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich ist im gesamten zentralen Versorgungsbereich Einzelhandel zulässig.

Die Klassifizierung der Nebenlagen eröffnet im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzung auch Möglichkeiten für andere Nutzungen innerhalb des ZVB, wie zum Beispiel verstärkt das innerstädtische Wohnen oder den Tourismus. Anhand einer Durchmischung mit Wohnungen oder Gastronomie und Tourismus (insbesondere auch im Erdgeschoss) können die Nebenlagen profitieren, da die langfristigen Leerstände beseitigt werden können und ein neues Kundenpotenzial begründet wird.

Die verkehrlich günstige Situation an der Steinstraße kann eine große Rolle bei der Attraktivitätsbewertung der Lage sein. Außerdem profitieren insbesondere Einzelhändler, für die Mieten in der Hauptlage nicht bezahlbar sind. Daher ist die Qualifizierung von Nebenlagen sinnvoll, um einerseits den Ansiedlungsdruck auf der Hauptlage aufrecht zu erhalten und andererseits dadurch Nischen für andere Anbieter zu schaffen. Durch diese Mischung gewinnt die gesamte Innenstadt an Attraktivität.

1.2.6 Im Hinblick auf die Sortimentsliste werden die Vorgaben als zu eng gesteckt und teilweise unschlüssig bzw. widersprüchlich gesehen. Elektrogroßgeräte als zentrenrelevantes Sortiment zu kategorisieren diene z. B. augenscheinlich einzig dem Zweck, die angedachten Nutzer des Neumarktparkes vor Wettbewerb zu bewahren und sollte daher nicht umgesetzt werden. Im Vergleich dazu würden Leuchten/Lampen als nicht zentrenrelevant angesehen, während Wohneinrichtungsbedarf hingegen nur im Innenstadtbereich angeboten werden dürfte. Dies erscheint unschlüssig und daher sollte die gesamte Sortimentsliste noch einmal überarbeitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Emmericher Sortimentsliste wurde anhand der detaillierten gesamtstädtischen Bestandsaufnahme entwickelt. Zudem sind städtebaulich wünschenswerte Entwicklungen des Zentrums durch die Festlegung von zentrenrelevanten Sortimenten steuerbar.

So dient die Festsetzung von Elektrogroßgeräten als zentrenrelevantes Sortiment insbesondere dem Schutz und der Entwicklung eines attraktiven Branchenmixes in der Innenstadt. Neuansiedlungen von entsprechenden Betrieben (z. B. am Neumarkt) sollen künftig in der Innenstadt erfolgen. Dadurch wird dem Trend, entsprochen, dass immer weniger Geräte vom Kunden abtransportiert werden, sondern nach Hause geliefert werden.

Damit entfällt der Zwang eines autoorientierten Standortes und das Sortiment fällt in das Beurteilungskriterium eines zentrenrelevanten Sortiments. Zudem wird mit dem Verkauf von Elektrogroßgeräten in der Praxis auch ein Handel mit Elektrokleingeräten und Unterhaltungselektronik (die bereits zentrenrelevant waren) verbunden. Die beiden letztgenannten sind wichtige Sortimente innerhalb des Stadtzentrums. Aus diesem Grund soll eine weitere Ansiedlung von Betrieben mit Elektrogroßgeräten außerhalb des Stadtzentrums vermieden werden.

In der Bestandserhebung wurde auch in Bezug auf Leuchten/Lampen festgestellt, dass diese nicht oder kaum in der Innenstadt angeboten werden, Wohneinrichtungsbedarf hingegen schon. Um einen möglichst attraktiven Branchenmix zu erhalten, sind die Sortimente entsprechend der vorhandenen Betriebsstrukturen in die Zentrenrelevanz eingestuft worden.

1.3 Kaufland Dienstleistung West GmbH & Co. KG, Schreiben vom 24.10.2017

1.3.1 Die ZVB-Abgrenzung der Innenstadt beinhalte auch potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen und ergänzende Nutzungen. Somit ergebe sich insgesamt eine sehr große Ausdehnung (ca. 1,1 km in West-Ost-Richtung und ca. 650 m in Nord-Süd-Richtung). Dies sei für ein Mittelzentrum ungewöhnlich groß und nicht mehr von jedem Menschen fußläufig zu bewältigen. Eine weitere Vergrößerung des ZVB -hier durch Hinzunahme der östlichen Mennonitenstraße- erscheine deshalb eher kontraproduktiv, auch vor dem Hintergrund der eigentlich angestrebten Konzentration der Einzelhandelsangebote auf die Haupteinkaufslage.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einkaufslage in der Innenstadt ist wie durch die GMA festgestellt schon im Bestand so groß, dass kaum davon ausgegangen werden kann, dass hier ein konstanter Kundenstrom vorherrscht. Gleichzeitig zeigt sich jedoch im Bestand innerhalb des gesamten ZVB ein (lückenhafter) Einzelhandelsbesatz mit ergänzenden Nutzungen. Um hier die bestehenden Betriebe zu schützen und Ansiedlungsmöglichkeiten in den Randlagen zu fördern, sind diese Lagen nach wie vor in der Ausweisung des ZVB einbezogen worden.

Dementsprechend wurde der ZVB in unterschiedliche Lagen zoniert (Nebenlagen, Hauptlage, Ergänzungsbereich Wemmer&Janssen). Die Nebenlagen am Geistmarkt/Steinstraße und am Kleinen Löwen/Hühnerstraße zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit dem Auto erreichbar sind und Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vor den Geschäften vorhanden ist. Außerdem sind hier ggf. geringe Mieten und kleinere Ladenlokale als an der Hauptlage vorhanden, so dass sich hier eher Nischennutzungen oder inhabergeführte Geschäfte statt Filialisten etablieren können, was für den gesamten zentralen Versorgungsbereich für einen attraktiven Nutzungsmix sorgt.

1.3.2 Auf dem Standort Wemmer&Janssen soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterbunden werden. Damit werde die Potenzialfläche faktisch auf die Funktion eines Ergänzungsstandortes beschränkt. Diese Beschränkung stehe dann aber im Widerspruch zur landesplanerischen Vorgabe, nach der der zentrale Versorgungsbereich tauglicher Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel sein solle.

Sofern für das Wemmer&Janssen-Areal kein ausdrücklicher Sortimentsausschluss (und eine diesbezügliche fundierte Begründung) im Bebauungsplan erfolge, könne die o. g. Beschränkungsintention jederzeit umgangen werden und sei somit hinfällig. In einem ZVB dürften eben alle Sortimente angesiedelt werden; so sei es auch in der Landesplanung vorgesehen.

Eine Ausweisung einer Fläche, auf der zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind, sei wenig hilfreich zur Innenstadtentwicklung. Als Gründe für die Ausweisung würden „stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein“ und eine

Angebotsergänzung der Hauptlage angegeben. Schlüssig sei dies jedoch nicht, da zugleich von der Stadt eine „möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen“ angestrebt werde. Durch die Erweiterung des ZVBs durch die Potenzialfläche Wemmer&Janssen ergebe sich zudem ein klarer Widerspruch zum Ziel „Konzentration der Weiterentwicklung auf den Hauptgeschäftsbereich / Schutz und Stärkung der Hauptlage“.

Es sei fraglich, warum die Potenzialfläche Wemmer&Janssen überhaupt dem ZVB zugeschlagen werden soll und nicht einfach im Standortkonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen wird. Hier sollen Betriebe mit erhöhtem Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten angesiedelt werden (>10%). Laut den Ansiedlungsleitsätzen sollten bei Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche sowie max. 800 m² begrenzt werden. Nur im Hauptzentrum seien zentrenrelevante Randsortimente im unbeschränkten Umfang zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Landesplanung schreibt grundsätzlich vor, dass großflächige zentrenrelevante Sortimente innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden müssen.

Der Standort Wemmer&Janssen dient daher vornehmlich der Aufnahme von Fachmärkten mit größtenteils nahversorgungs- (hieraus aufgrund ihres Flächenverbrauchs nur Getränke) und zentrenrelevanten Kernsortimenten oder mit über 10% zentrenrelevanten Randsortimenten (Hybridmärkte). Dies sind in der Realität insbesondere Getränkemärkte oder Möbelmitnahmemärkte. Diese Betriebe sind typischerweise großflächig und aufgrund ihrer Zentrenrelevanz gem. den Ansiedlungsleitsätzen des Konzeptes sowie den Zielen der Landesplanung nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Fachmärkte sind allerdings auf einen großen, autoorientierten Standort angewiesen. Durch eine Ansiedlung von Fachmarktkonzepten in unmittelbarer Nähe zur gewachsenen Innenstadt als Angebotsergänzung des innerstädtischen Nutzungsmixes können positive Effekte auf die Hauptlage ausgehen.

Um andererseits die Auflage nicht zwangsläufig zu verlängern und eine Konzentration auf die Hauptlage zu fördern, sind weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen jenseits von Fachmarktkonzepten ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes erfolgen durch die Bauleitplanung, die diese Ziele zu beachten hat. Die Gliederung der Baugebiete obliegt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

1.3.3 Es sei nicht ersichtlich, ob weitere Flächen, die hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten Lagegunst mit der Potenzialfläche Wemmer&Janssen vergleichbar seien, ebenfalls geprüft wurden und warum diese nicht ebenfalls -mit vergleichbaren Einschränkungen- Teil des zentralen Versorgungsbereiches wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausweisung des Fachmarktstandortes auf dem Gelände Wemmer&Janssen liegt u. a. die Konzeption des parallel erstellten Stadtentwicklungskonzeptes zu Grunde. Hier ist die Fläche Wemmer&Janssen aus weiteren städtebaulichen Überlegungen heraus die einzige verbleibende Potenzialfläche für die Ausdehnung von Handelslagen.

Zudem weist Emmerich als Mittelzentrum bereits jetzt einen Bestand an Fachmärkten (insbesondere Möbelmitnahme und Getränke) aus, die jedoch in ihrer weiteren Entwicklung durch die landesplanerischen Vorgaben sowie die Ansiedlungsleitsätze eingeschränkt sind. Die Standortverlagerung an die Potenzialfläche und einer ggf. möglich Ergänzung durch weitere Fachmärkte oder Wohnen/Dienstleistungen auf dieser Fläche bringt zum einen Vorteile für die Innenstadtentwicklung, zum anderen Vorteile für die Betreiber. Darüber

hinaus wurde zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Flächenbedarf für Fachmärkte mit einem hohen Anteil zentrenrelevanter Sortimente festgestellt.

1.3.4 6 der 7 solitären Nahversorgungsstandorte umfassen Lebensmitteldiscounter, die zum Teil Größen- und Modernisierungsdefizite aufweisen. Sie erfüllen daher überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung (bzw. die Beschäftigten) in ihrem fußläufigen Umfeld. Einzig der Kaufland-Markt an der Normannstraße entspreche nicht diesem Muster, da der rund 2,5-mal so groß sei wie die Discounter und ein entsprechend umfangreicheres Sortiment führe (Vollsortimenter). Auch konzeptionell weise Kaufland ein Alleinstellungsmerkmal auf und weise daher eine über das unmittelbare Umfeld hinausreichende Versorgungsfunktion auf.

Von den drei vorhandenen Vollsortimentern im Stadtgebiet sei allein Kaufland nicht als ZVB ausgewiesen, obwohl er als Verbrauchermarkt ein größeres Angebotsspektrum aufweise als Discounter und Supermärkte, im Nahumfeld auch Ansätze zu einer Zentrenbildung vorhanden sind und er mit aktuell rd. 2.300 m² Verkaufsfläche vermutlich nicht viel weniger Verkaufsfläche aufweist als der ZVB Nahversorgungszentrum Elten.

Es sei darauf hinzuweisen, dass der städtebaulich integrierte Kaufland-Markt als derzeit einziger Lebensmittelmarkt im nördlichen Kernstadtgebiet eine herausragende Bedeutung für die Grundversorgung einnehme.

Je nach städtebaulichem und einzelhandelspolitischem Entwicklungsziel der Stadt wäre z. B. auch eine Ausweisung als „potenzielles Nahversorgungszentrum“ denkbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Zentren- und Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes hat insbesondere die Sicherung der Wohnstandortnahen Versorgung zum Ziel. Hierfür sind -auch aus den landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Erfordernissen heraus- kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Betriebe mit einer Verkaufsflächengröße, die über die -im Einzelfall zu bestimmenden- Nahversorgungsfunktion hinausgeht, sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu entwickeln.

An die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches für den bestehenden Betrieb sind jedoch bestimmte, formalrechtliche Anforderungen geknüpft (s. Kapitel 2.2 Einzelhandelskonzept). Der Standort an der Normannstraße erfüllt diese nicht.

1.3.5 Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Vollsortimenters Kaufland -dem zudem ein erheblicher Modernisierungsbedarf attestiert werde- stelle sich die Frage, warum für den Nahversorgungsstandort Kaufland Normannstraße lediglich ein „Entwicklungsziel Bestandsschutz“ inkl. einer Verkaufsflächenerweiterung um max. 10% der aktuellen Gesamtverkaufsfläche“ empfohlen werde.

Eine Pauschaldeckelung von Erweiterungsspielräumen nur für Kaufland sei nicht sachgerecht, zumal den anderen 6 solitären Nahversorgungsstandorten und zum perspektivischen Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne keine Beschränkung erfolge. Für die solitären Nahversorgungsstandorte werde generell ein „ggf. funktionsgerechter bzw. bedarfsorientierter Ausbau“ bzw. im Einzelfall eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse empfohlen. Schließlich werde darauf hingewiesen, dass auch die Obergrenze von 10% im Entwurf nicht näher begründet oder für den Standort konkret hergeleitet werde. Auch im LEP fände sich kein Beleg für eine generelle Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit von Lebensmittelmärkten auf 10%.

Stellungnahme der Verwaltung

Kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (also drei der Discounter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sind gemäß der Zielsetzungen des LEP nur bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 800 m² zulässig. Die Deckelung der Erweiterungsmöglichkeiten bestehender großflächiger Betriebe ergibt sich aus Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans NRW.

Auf diese in der Bauleitplanung zwingend zu beachtenden Ziele wurde im Rahmen der Vorabstimmung seitens der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungsbehörde für entsprechende Flächennutzungsplan-Änderungen hingewiesen. Für die ausnahmsweise geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf im Sinne einer marktgerechten Aufstellung eine Verkaufsflächenerweiterung von max. 10 % als unkritisch eingestuft. Es bedarf jedoch immer einer Einzelfallüberprüfung, ob durch die Erweiterung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinden erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch eine abweichende Erweiterung möglich.

Das im Einzelhandelskonzept zuvor missverständlich formulierte Entwicklungsziel für den Standort Normannstraße wurde dahingehend korrigiert, dass nun die Empfehlung zur Erweiterung und Modernisierung des Kaufland-Marktes im Vordergrund steht. Gleichwohl gilt der Hinweis, dass von Seiten der Bezirksregierung lediglich eine Verkaufsflächenerweiterung um rd. 10 % als angemessen betrachtet wird.

Im Rahmen der konzeptionellen Aufstellung der Entwicklungsziele wurde festgestellt, das einzig der Betrieb an der Normannstraße eine ausreichende Nahversorgungsfunktion erfüllen könnte, um eine Verkaufsflächenerweiterung zu rechtfertigen. Die anderen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unterliegen ebenso den Zielen des Landesentwicklungsplans und den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, so dass eine Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls nur durch eine Einzelfallprüfung begründet werden kann. Auf konzeptioneller Ebene erscheint die Wahrscheinlichkeit hierfür jedoch wesentlich geringer, als beim Standort Normannstraße. Aus Gründen entsprechender Planungssicherheit wurde die potenzielle Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes in das Einzelhandelskonzept aufgenommen.

1.3.6 Die Angestrebte Standortveränderung von Kaufland auf ein innenstadtnahes Grundstück am Steintor, werde im Einzelhandelskonzept nur knapp erwähnt. Dies deute mit Blick auf die potenzielle Bedeutung des Standortes auf ein Ermittlungsdefizit hin.

Dass es bei einer Verlagerung um mehr als nur Nahversorgung gehen würde und hiavor ggf. auch befruchtende Auswirkungen auf die westlichen Nebenlagen der Innenstadt ausgehen könnten, fände keine Berücksichtigung. An dieser Stelle werde eine intensivere gutachterliche Auseinandersetzung vermisst, obwohl die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes gerade für diesen Standort eine wichtige Bedeutung habe.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche wurde auch die innenstadtnahe Potenzialfläche für eine Einzelhandelsnutzung am Steintorgelände detailliert untersucht.

In den projektbegleitenden Arbeitskreisen zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und in den bisherigen Beratungen in politischen Gremien wurde aus diesen Gründen von der Ausweisung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Steintorgelände abgesehen.

Eine Belebung der Steinstraße aufgrund des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs und der Wegedistanz zur Hauptlage Neumarkt/Kaßstraße unwahrscheinlich. Die Hauptlage

würde möglicherweise durch Standortrahmenbedingungen wie verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation, etc. geschwächt. Dies würde einen Bedeutungsverlust für die gesamte Innenstadt darstellen, der sich noch deutlicher an den Geschäftslagen obere Kaßstraße und kleiner Löwe niederschlagen würde.

Im Rahmen des parallel erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) wurden ebenfalls Strategien zur Aufwertung der Emmericher Innenstadt untersucht und aufgezeigt. Im Rahmen der breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Steintorgeländes erörtert. Eine deutliche Mehrheit der Beteiligten sprach sich für eine Entwicklung des Geländes als multifunktionaler Platz mit Parkmöglichkeiten aus.

Durch die Verlagerung des Betriebes würde zudem der für die Nahversorgung im Emmericher Norden wichtige Standort an der Normannstraße (zumindest zeitweise) wegfallen. Dieser Bereich wäre somit unterversorgt, während der innenstadtnahe Bereich bereits durch den ansässigen Lidl-Markt und das angrenzende ZVB überversorgt ist.

Der entsprechende Abwägungsvorgang wird nun nachrichtlich im Einzelhandelskonzept dargestellt.

1.3.7 Der „perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ an der ehemaligen Kaserne werde als einzig echte Entwicklungsoption für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gesehen. Es werde befürchtet, dass die Begrenzung des Bestandsstandortes Kaufland Normannstraße dazu beitragen solle, die Kaufkraftpotenziale für den perspektivischen Nahversorgungsstandort an der Kaserne zu sichern. Dem Standort werde ein Versorgungsgebiet zugeordnet, der deutlich über einen 500- oder 700-m-Radius der fußläufigen Versorgung hinausgehe. Dies sei zwar durch die Siedlungsstrukturen im Nordwesten mit einigen einwohnerschwachen Stadtteilen ohne realistisches Einwohnerpotenzial für eine eigenständige Nahversorgung zunächst nachvollziehbar. Warum der Standort Klein-Netterden dem Standort ehemalige Kaserne zugeordnet werde und nicht dem Kaufland-Standort Normannstraße, erschließe sich jedoch nicht, auch weil die Erschließung der Kaserne über die Klever Straße (B220) und den Nollenburger Weg erfolgen soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf könne für die Bewertung eines fußläufig erreichbaren Einwohnerpotenzials ein Radius von 1.000 m angenommen werden. Diese Bewertung wurde dem Einzelhandelskonzept zu Grunde gelegt. Somit wird auch der Wohnstandort Klein-Netterden in das Versorgungsgebiet einbezogen. Weiterhin differenziert das Einzelhandelskonzept zwischen wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereichen, für die unterschiedliche Kaufkraft-Abschöpfungsquoten (im Falle von Klein-Netterden von unter 35 %) anzunehmen sind.

1.3.8 Die derzeit im Nordwesten befindliche räumliche Angebotslücke könnte theoretisch auch durch den geplanten Aldi-Markt geschlossen werden. Welche Größenordnung ein Vollsortimenter am Standort der ehemaligen Kaserne umfassen könnte, müsse nach den vorliegenden landesplanerischen Vorgaben für einen solchen Standort außerhalb eines ZVB sowie auch nach den Prüfkriterien der vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzepts im Einzelfall geprüft werden. Das Vorhaben dürfe laut Prüfschritt 4 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf ZVBs und die Nahversorgung -und auch nicht auf den Nahversorgungsstandort Normannstraße auslösen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die perspektivische Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes an der Kaserne setzt bei der entsprechenden Umsetzung die geforderten Prüfschritte voraus. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde detailliert geprüft, welche Größenordnungen an diesem Standort

unter den genannten Voraussetzungen möglich wären. Hierbei wurden auch die Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Normannstraße geprüft. Auf konzeptioneller Ebene ist -bei Eintreten der im Gutachten genannten Rahmenbedingungen- ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße möglich, der die Deckung des qualitativen Defizits am städtebaulich wünschenswerten Kasernenstandort ermöglicht.

1.3.9 Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts werde in der Abbildung 33 zur Empfohlenen Zentren- und Standortstruktur als unterste Hierarchiestufe ein „Ergänzungsstandort“ aufgeführt. Ein solcher Ergänzungsstandort werde allerdings in der Fortschreibung nicht namentlich benannt oder abgegrenzt.

Gemäß Ansiedlungsleitsatz III sei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich überall möglich, sofern die raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet sei und „städtebauliche Gründe dafür sprechen“. Zwar sollten auch nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Möglichkeit räumlich gebündelt werden, um gewünschte Konzentrationseffekte zu erzielen und ein ausreichendes Flächenpotenzial für Industrie- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können. Gleichwohl werde eine Ausweisung eines Sonderstandortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe abgelehnt und auf etwaige Einzelfallprüfungen verwiesen. Die Festlegung des Ergänzungsbereichs Wemmer&Janssen für nicht-zentrenrelevante Fachmärkte erscheine vor diesem Hintergrund überflüssig.

Stellungnahme der Verwaltung

In Kapitel 7.1 des Einzelhandelskonzepts wird zu der Zentren- und Standortstruktur erläutert, dass es sich bei Ergänzungsstandorten um „klein- und großflächige Handelskonzepte in Agglomeration und Einzellage“ und „i. d. R. nicht gewachsene Standorte in nicht-integrierten Lagen“ handelt. Dies impliziert bereits Aussagen zum Standort solcher Betriebe im Emmericher Stadtgebiet. Sie sind weitestgehend in Einzellage weiträumig verteilt und bilden selten durch Agglomeration einen auszuweisenden Standort. In den Ansiedlungsleitsätzen wird dieser Aspekt entsprechend durch die Empfehlung von Agglomerationen gewürdigt.

1.3.10 Das Sortimentskonzept beziehe seine Auswirkungen nicht nur auf die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Hauptsortimenten, sondern auch auf deren Möglichkeiten und Umfang von Randsortimenten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb gemäß Ansiedlungsleitsatz III bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment der Umfang der Randsortimente zwar bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden soll, jedoch dabei keine Abgrenzung von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gefordert werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen der Abwägung wird der Ansiedlungsleitsatz III entsprechend anpasst. Demnach ist bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment der Umfang der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zu begrenzen.

1.3.11 Im Einzelhandelskonzept wird konstatiert, dass die Ansiedlungsleitsätze gleichermaßen für Neubau- und Erweiterungsvorhaben gelten. In den Leitsätzen II, III und IV werden ausschließlich „Ansiedlungen“ genannt. Die fehlende Nennung von Erweiterungen bei Betrieben mit nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wirft die Frage auf, ob Erweiterungen an ihren nicht-konzeptkonformen Standorten eventuell doch genehmigungsfähig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis wird gefolgt. Grundsätzlich sind die Ansiedlungsleitsätze für Neubau- und Erweiterungsvorhaben konzipiert. Um diesen Aspekt entsprechend zu würdigen wird im Rahmen der Abwägung der Begriff „Ansiedlung“ durch „Einzelhandelsvorhaben“ ersetzt.

Dabei sind Einzelhandelsvorhaben als solche Entwicklungen zu verstehen, die sowohl Neubau- als auch Erweiterungsvorhaben umfassen.

1.3.12 Bei den Ansiedlungsleitsätzen und auch im „Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben“ erfolgten keine Hinweise darauf, ab welcher Größe diese Grundsätze gelten sollen. Hier sei fraglich, ob die Stadt Emmerich tatsächlich für alle Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment -selbst für Betriebe mit 100 m² Verkaufsfläche- eine komplizierte vierstufige „Prüfung der Konzeptkongruenz“ zu Kaufkraftabschöpfung, Überschneidung von Nahbereichen, Bewertung von Angebotskonzepten, Qualitätsoptimierungen, Versorgungsverbesserungen in verschiedenen Fußläufigen Distanzen sowie absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung durchführen möchte.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Prüfschema führt nach fachlichem Dafürhalten zu zielführenden Ergebnissen und hat sich als Planungsinstrument in der Planungspraxis bereits bewährt. Generell dienen die Prüfschritte 1-3 des Nahversorgungsprüfschemas als einfach handhabbares Instrument der Ersteinschätzung für die Stadt, um die Kongruenz eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhabens zum Einzelhandelskonzept zu prüfen. Führen diese ersten drei Bewertungsschritte des Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich. Erst bei Vorhaben über 800 m² Verkaufsfläche ist die Anwendung des 4. Prüfschrittes ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich.

Nach fachlichem Dafürhalten führen Betriebe mit 100 m² Verkaufsfläche aufgrund ihrer geringen Sortimentsbreite und -tiefe i.d.R. zu keinen negativen Auswirkungen auf die bestehende Zentren- und Nahversorgungsstruktur. Dennoch obliegt es der Stadt, auch solche Vorhaben einer Abwägung im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zu unterziehen.

2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35, Schreiben vom 24.10.2017

2.1.1 Es würden ein Hauptzentrum (Innenstadt) und ein Nahversorgungszentrum (Elten) als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) abgegrenzt. Die Abgrenzung aus dem Konzept 2011 werde beschrieben. Hier wären zum besseren Verständnis zusätzlich eine kartographische Darstellung der alten Abgrenzung im Hauptzentrum sowie eine Beschriftung der Karte mit Straßennamen hilfreich, ggf. auch als größere Karte im Anhang.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt und die kartographische Darstellung überarbeitet.

2.1.2 Die Innenstadt werde um die Potenzialfläche „Wemmer&Janssen“ ergänzt, hier sollten bestimmte Sortimente zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein (s. Tabelle 13, S. 89). Es wird empfohlen, diese Festlegung zur rechtssicheren Steuerung in Planungsrecht umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einzelhandelskonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und wird somit zur Grundlage für Bauleitplanung. Sofern die Fläche Wemmer&Janssen zur Einzelhandelsnutzung entwickelt wird, werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt.

2.1.3 Der benachbarte Standort des Aldi-Marktes werde als bewusste planerische Entscheidung nicht in die Abgrenzung des ZVB aufgenommen. Dies sei aus stadtplanerischer Sicht nachvollziehbar. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Falle einer realisierten Nutzung der Potenzialfläche die faktische Abgrenzung des ZVB im Falle einer gerichtlichen Überprüfung evtl. anders betrachtet werden könnte. Dies gilt umso mehr, da am östlichen Rand des ZVB offensichtlich nur noch die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angedacht ist, wofür die Lage innerhalb eines ZVBs keine notwendige Voraussetzung ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die eingeschränkte Ausweisung eines ZVB ist für das Gelände Wemmer&Janssen nötig, um hier auch Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Getränke) oder auch Hybridmärkte wie Möbelmitnahmемärkte anzusiedeln. Diese Konzepte können die Emmericher Innenstadt beleben. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit außerhalb der ZVBs unzulässig, haben jedoch typischerweise einen hohen Flächenbedarf und sind eher auf autoorientierte Standorte angewiesen. Deshalb soll der ZVB Innenstadt für solche Betreiberkonzepte geöffnet werden, ohne jedoch jede Einzelhandelsnutzung zuzulassen, die das Zentrum uneingeschränkt erweitern würde.

Der angrenzende Aldi-Markt ist mit seinem Sortiment wiederum nahversorgungs- und zentrenrelevant. Aus der o. g. Überlegung endet das (eingeschränkte) ZVB konzeptionell vor dem Aldi-Markt.

2.1.4 Ferner werde für Teilbereiche des ZVBs „Hauptzentrum Emmerich“ unterschiedliche Entwicklungsziele fest (u. a. für Tourismus oder nicht-zentrenrelevante Fachmarktkonzepte). Aus landesplanerischer Sicht werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass ungeachtet der städtebaulichen Überlegungen jede der möglichen Potenzialflächen innerhalb des ZVBs auch als Standorte für Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Sortiment in Frage kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gliederung des ZVBs wird vorgenommen, da die Dimensionen der Auflage für die Einwohnerzahl der Stadt Emmerich ohnehin sehr groß sind. Der Begriff Nebenlage beinhaltet keine qualitative Aussage. Das gesamte ZVB soll der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen. Jedoch sollte auch der planerische (entsprechend der realen Verhältnisse) Wille zur Konzentration des Einzelhandels auf die Hauptlage (Kaßstraße, Neumarkt und Rheincenter) erkennbar sein. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Somit dienen beispielsweise die einschränkenden Bestimmungen für das Fachmarktzentrum am Standort „Wemmer&Janssen“ die Grundlage für eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung.

Die Klassifizierung der Nebenlagen eröffnet im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzung auch Möglichkeiten für andere Nutzungen innerhalb des ZVB, wie zum Beispiel verstärkt das innerstädtische Wohnen oder den Tourismus. Anhand einer Durchmischung mit Wohnungen oder Gastronomie und Tourismus (insbesondere auch im Erdgeschoss) können die Nebenlagen profitieren, da die langfristigen Leerstände beseitigt werden können und ein neues Kundenpotenzial begründet wird.

Im Festsetzungskatalog der BauNVO sind bei den entsprechenden Gebietskategorien (z. B. Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Besonderes Wohngebiet) jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Somit werden diese Lagen aus Einzelhandelssicht durch die zulässigen Betriebsgrößen bis 800 m² Verkaufsfläche zwangsläufig eingeschränkt. Faktisch sind in diesen Lagen jedoch weder großflächige Betriebe vorhanden, noch die entsprechenden Ladenlokale. Im Falle einer konkreten Planung kann jedoch innerhalb des ZVB jederzeit Planungsrecht für einen entsprechenden Betrieb geschaffen werden.

2.1.5 Der „perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne“ soll bei Vorliegen genauer ausgeführter städtebaulichen Voraussetzungen gesichert und durch ein Bauleitplanverfahren entwickelt werden. Der Standort solle Defizite in der Nahversorgung im Norden und Westen von Emmerich beheben. Hierzu fanden bereits Gespräche statt; das weitere Verfahren und die damit einhergehende Prüfung der landesplanerischen Anforderungen blieben abzuwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Abstimmungsgespräch erläutert ist für den Bereich im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für den bereits genehmigten kleinflächigen Aldi-Markt ausgewiesen. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung bedarf immer einer Flächennutzungsplan-Änderung und damit der Genehmigung durch die Bezirksregierung. Im Rahmen der Bauleitplanung muss ohnehin vom Vorhabenträger ein Nachweis der Verträglichkeit einer solchen Ansiedlung erbracht werden. Auch die Baugenehmigung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist gem. Einzelhandelserlass NRW der Bezirksregierung vorzulegen. Somit ist die Prüfung der landesplanerischen Anforderungen jederzeit sichergestellt.

2.2 Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg, Schreiben vom 18.10.2017

2.2.1 Die Niederrheinische IHK begrüße die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, mit dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt gesteuert werden solle. Es biete den vorhandenen Unternehmen aber auch ansiedlungsinteressierten Handelsbetrieben sowie Grundstückseigentümern Planungssicherheit bei ihren Investitions- und Standortentscheidungen und helfe der Stadtverwaltung dabei, eine vorausschauende Stadtentwicklung ohne „hektische Einzelfallplanungen“ zu betreiben. Vor diesem Hintergrund hätte die IHK eine Begleitung im Rahmen der Fortschreibung sehr begrüßt, so wie es auch im Einzelhandelserlass NRW empfohlen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die IHK ist zu den Arbeitskreissitzungen, in denen der jeweils aktuelle Projektstand vorgestellt und diskutiert wurde, eingeladen worden. Diese Einbeziehung wurde seitens der IHK nicht wahrgenommen.

2.2.2 Bei der Durchsicht des Entwurfes zur Fortschreibung sei aufgefallen, dass im Gutachten verschiedene Entwicklungsszenarien aufgrund politischer Vorfestlegungen bewertet bzw. verworfen wurden. Hier sei gewünscht, dass eine objektive Bewertung vorgenommen werde und alle Varianten unter gleichen Voraussetzungen ergebnisoffen miteinander verglichen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aussagen zum Abwägungsvorgang, der im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes ergebnisoffen geführt wurde und dessen Ergebnis anhand von politischen Beratung in das Konzept eingeflossen sind, werden abschließend im Konzeptbericht ergänzend dargestellt.

2.2.3 Anmerkungen zum funktionalen Ergänzungsbereich am Standort Wemmer&Janssen: Die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt könne grundsätzlich nachvollzogen werden, da das Areal die räumlich und funktional logische Fortführung der Mennonitenstraße darstellt.

Allerdings werde darauf hingewiesen, dass die sehr restriktiv ausgelegten Sortimentszulässigkeiten aus Sicht der IHK potenzielle Nutzungsmöglichkeiten einschränken können. Da es sich nach Kenntnis der IHK um eine städtische Fläche handle, hätte die Stadt Emmerich auch ohne diese Einschränkung genügend Steuerungsmöglichkeiten, ohne von vornherein einen Großteil denkbarer Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Es wird daher angeregt, den funktionalen Ergänzungsbereich ohne Sortimentsbeschränkungen in

den Zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Unter diesem Aspekt wäre auch die Aufnahme der Aldi-Fläche an der Hafenstraße in den ZVB konsequent. Negative Auswirkungen auf die Hauptlage seien nach Erachten der IHK nicht zu befürchten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die eingeschränkte Ausweisung eines ZVB ist für das Gelände Wemmer&Janssen nötig, um hier auch Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Getränke) oder auch Hybridmärkte wie Möbelmitnahmемärkte anzusiedeln. Diese Konzepte können die Emmericher Innenstadt beleben. Sie sind außerhalb der ZVBs unzulässig, haben jedoch typischerweise einen hohen Flächenbedarf und sind eher auf autoorientierte Standorte angewiesen. Deshalb soll der ZVB Innenstadt für solche Betreiberkonzepte geöffnet werden, ohne jedoch jede Einzelhandelsnutzung zuzulassen, die das Zentrum uneingeschränkt erweitern würde.

Selbst wenn es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Hauptlage kommen würde, wird jedoch durch die Ausweisung großer Flächenpotenziale am Rande des Zentrums der Ansiedlungsdruck in den übrigen Lagen innerhalb des ZVB nachlassen. Das Emmericher Stadtzentrum (insbesondere die Lauflage) ist ohnehin sehr lang gestreckt und nicht durchgängig mit Einzelhandel oder ergänzenden Nutzungen besetzt. Daher ist das primäre Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Hauptlage zu stärken. Durch die Aufrechterhaltung des Ansiedlungsdrucks sollen auch strukturelle Veränderungen durch Private (wie beispielsweise die Errichtung des Rheincenters oder Errichtung Neumarkt) angeregt werden, um marktgängige Flächen im Stadtzentrum zu schaffen, statt den ZVB weiter auf umliegende Flächen auszudehnen.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden Entscheidungen wie den Flächenverkauf oder eine entsprechende Bauleitplanung gesamtstädtisch abgewogen vorbereitet. Daher ist im Einzelhandelskonzept eine Festlegung der Sortimentsstruktur auf der angesprochen Fläche unabdingbar für einen späteren Verkauf. Die Eigentumssituation ermöglicht eine starke Position bei der Umsetzung.

Der angrenzende Aldi-Markt ist mit seinem Sortiment wiederum nahversorgungs- und zentrenrelevant. Aus der o. g. Überlegung endet das (eingeschränkte) ZVB konzeptionell vor dem Aldi-Markt.

2.2.4 Standort ehemalige Kaserne:

Die Entwicklung des Kasernenstandortes werde ausdrücklich begrüßt. Vor dem Hintergrund, dass die Bewohner der Ortsteile Borghees, Klein-Netterden und Hüthum auch nach einer Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen an diesem Standort im fußläufigen Nahbereich weiterhin keine entsprechende Angebote vorfinden, sollte hier über alternative weitere Versorgungsmöglichkeiten nachgedacht werden. Die Schwierigkeit, wirtschaftlich tragfähige Lösungen in diesen Ortslagen zu realisieren, sei der IHK bewusst.

Stellungnahme der Verwaltung

Die fußläufige Nahversorgung der äußeren Bereiche (auch die südlichen Stadtteile) kann nur durch entsprechende kleinteilige Strukturen sichergestellt werden. Diese Anforderung bzw. die Förderung ist im Einzelhandelskonzept in Kapitel 6 ausdrücklich als Ziel formuliert.

2.2.5 Nahversorgungsoptimierung:

Wie dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen sei, bestehe in Emmerich weiterer Bedarf im Lebensmittelvollsortiment. Allerdings ständen hierfür nur wenige Flächen zur Verfügung, perspektivisch u. a. die ehemalige Kaserne. Wie der IHK bekannt sei, beabsichtige die Firma Kaufland eine betriebliche Erweiterung und suche hierfür einen geeigneten Standort. Die in diesem Zusammenhang denkbaren und

kurzfristig verfügbaren innenstadtnahen Entwicklungsvarianten Steintor und Wemmer&Janssen wurden jedoch per Ratsbeschluss verworfen, da ein städtebauliches Risiko für die Entwicklung der Hauptlage angenommen werde.

Aus Sicht der IHK böte sich jedoch die Fläche am Steintor insbesondere als Verlagerungsstandort für den bestehenden Kaufland-Markt an, da diese Lage städtebaulich integriert sei und verkehrstechnisch sehr gut angebunden wäre. Es böte sich dort die Chance, den Mangel im Lebensmittelvollsortiment zu beheben. Insbesondere durch die räumliche Nähe zur Innenstadt und den großen Anteil von Kunden aus den Niederlanden könnten sich Synergieeffekte für eine höhere Frequentierung des Einzelhandels in der Emmericher Innenstadt ergeben. Das Risiko einer Schwächung der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches werde eher als gering eingeschätzt, da der Kaufland-Markt bereits existiere und eine angemessene Erweiterung seiner Verkaufsflächen sich nicht zentrenschädigend auswirken dürfte. Insofern werde angeregt, die Fläche am Steintor in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich würde eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich erfordern. Der Standort entspricht jedoch nicht den formalrechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (s. Kapitel 2.2 Einzelhandelskonzept). Insbesondere besteht kein funktionaler Zusammenhang zu sonstigen Einzelhandelsnutzungen. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches muss konzeptionell zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes beitragen. Eine Ansiedlung würde möglicherweise eine Belebung des Geistmarktes zur Folge haben, jedoch ist aufgrund des autoorientierten Standortes mit der Barriere der L7 von keiner hohen Passantenfrequenz zur Innenstadt auszugehen.

Dementsprechend ist auch eine Belebung der Steinstraße aufgrund des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs und der Wegedistanz zur Hauptlage Neumarkt/Kaßstraße unwahrscheinlich. Die Hauptlage würde möglicherweise durch Standortrahmenbedingungen wie verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation, etc. geschwächt. Dies würde einen Bedeutungsverlust für die gesamte Innenstadt darstellen, der sich noch deutlicher an den Geschäftslagen obere Kaßstraße und kleiner Löwe niederschlagen würde.

Zum einen würde durch eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches zum Steintorgelände der Ansiedlungsdruck auf die gewachsenen Lagen nachlassen, zum anderen sind bestehende Betriebe (insbesondere die Lebensmittelbetriebe in der Hauptlage) einem erhöhten Druck durch Betriebe mit besseren Standortbedingungen ausgesetzt, was letztendlich zentrenschädigend einzustufen ist.

Die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes ohne Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist anhand der konzeptionell festgelegten Entwicklungsziele nicht möglich, da u. a. die räumliche Nahversorgung nicht verbessert wird (Nähe Lidl) und aufgrund der räumlichen Nähe wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Im Rahmen des parallel erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) wurden ebenfalls Strategien zur Aufwertung der Emmericher Innenstadt untersucht und aufgezeigt. Im Rahmen der breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Steintorgeländes erörtert. Eine deutliche Mehrheit der Beteiligten sprach sich für eine Entwicklung des Geländes als multifunktionaler Platz mit Parkmöglichkeiten aus.

In den projektbegleitenden Arbeitskreisen zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und in den bisherigen Beratungen in politischen Gremien wurde aus diesen Gründen von der

Ausweisung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Steintorgelände abgesehen.

Durch die von der IHK angesprochene Verlagerung des Betriebes würde zudem ein wichtiger Standort für die Nahversorgung im Emmericher Norden (zumindest zeitweise) wegfallen. Dieser Bereich wäre somit unterversorgt, während der innenstadtnahe Bereich bereits durch den ansässigen Lidl-Markt und das angrenzende ZVB überversorgt ist.

Zu 2)

Das Konzept bildet als räumlich-funktionales Grundkonzept die Grundlage für künftige Entscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Emmerich am Rhein.

Das vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossene „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ versteht sich als freiwillige Selbstbindung an ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), welches bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen ist.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2017 vorgesehen. Produkt: 1.100.09.01.01.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1268 Einzelhandelskonzept Entwurf

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1268 Stellungnahmen Offenlage