

**Einladung
zur 33. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung
am Donnerstag, dem 23.11.2017,
um 16:30 Uhr im Ratssaal**

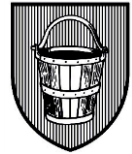
T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

- | | |
|---|---|
| 1 | Einwohnerfragestunde |
| 2 | 05 - 16 1268/2017 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein;
hier: 1) Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss des Konzeptes |
| 3 | 05 - 16 1267/2017 Standort- und Potenzialanalyse City Outlet Emmerich am Rhein;
hier: Kenntnisnahme des Berichts |
| 4 | 05 - 16 1265/2017 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK);
hier: Festlegung des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB |
| 5 | Mitteilungen und Anfragen |
| 6 | Einwohnerfragestunde |

46446 Emmerich am Rhein, den 07. November 2017

Albert Jansen
Vorsitzender



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 Lagen 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 Neumarktpromotes 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, dass 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 hiervor 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 Belegung 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 Auflage) 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

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

- Bericht im Entwurf -

Dortmund, 07. November 2017



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Jens Nußbaum, M. A.
Björn Wickenfeld, M. Sc.

Dortmund, 7. November 2017

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Zusammenfassung	5
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	7
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	12
3 Methodik	16
4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen	21
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
4.2 Angebot	24
4.2.1 Hauptzentrum Emmerich am Rhein	28
4.2.2 Nahversorgungszentrum Elten	40
4.3 Nachfrage	41
4.4 Umsatz und Zentralität	44
4.5 Analyse der Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein	51
4.6 Zwischenfazit	62
5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	64
5.1 Vorbemerkung und Methodik	64
5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	66
5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Emmerich am Rhein	72
6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele	77
7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Emmerich am Rhein	79
7.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein	79
7.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein	82
7.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten	93

7.4	Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung	95
7.5	Solitäre Nahversorgungsstandorte	99
8	Nahversorgungskonzept	102
8.1.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	102
8.1.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	107
9	Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein	108
10	Ansiedlungsleitsätze	118
11	Schlusswort	124
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro.....	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden

niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Zusammenfassung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Stadt Emmerich am Rhein zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (im Online-Handel) und sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Handelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen. Zudem werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung in Emmerich am Rhein definiert um eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 fort.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Emmerich am Rhein für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2011 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein formuliert. Gleichzeitig wird die Emmericher Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht

zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Arbeitsschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einer begleitenden Arbeitsgruppe erörtert.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert und ergänzende landesplanerische Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

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 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.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte bzw. Ortszentren, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im

Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein bilden die essentielle Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

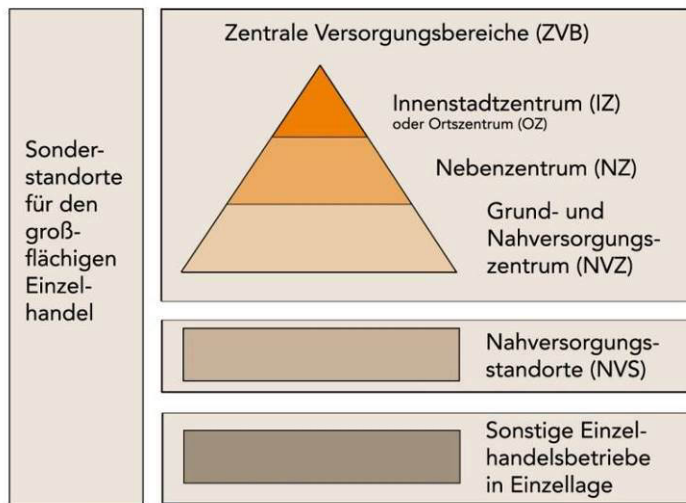
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum oder Hauptzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Standortsystem (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen

zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines

Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion 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, stadthistorische Aspekte sowie 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.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

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

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

werden. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren und Nutzungsbrüche untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein wesentlichen Vorgaben des Landesrechts sowie der Regionalplanung beschrieben.

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

(LEP NRW)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionale Rahmenvorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen

Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standorts nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

(GEP 99 Regierungsbezirk Düsseldorf)

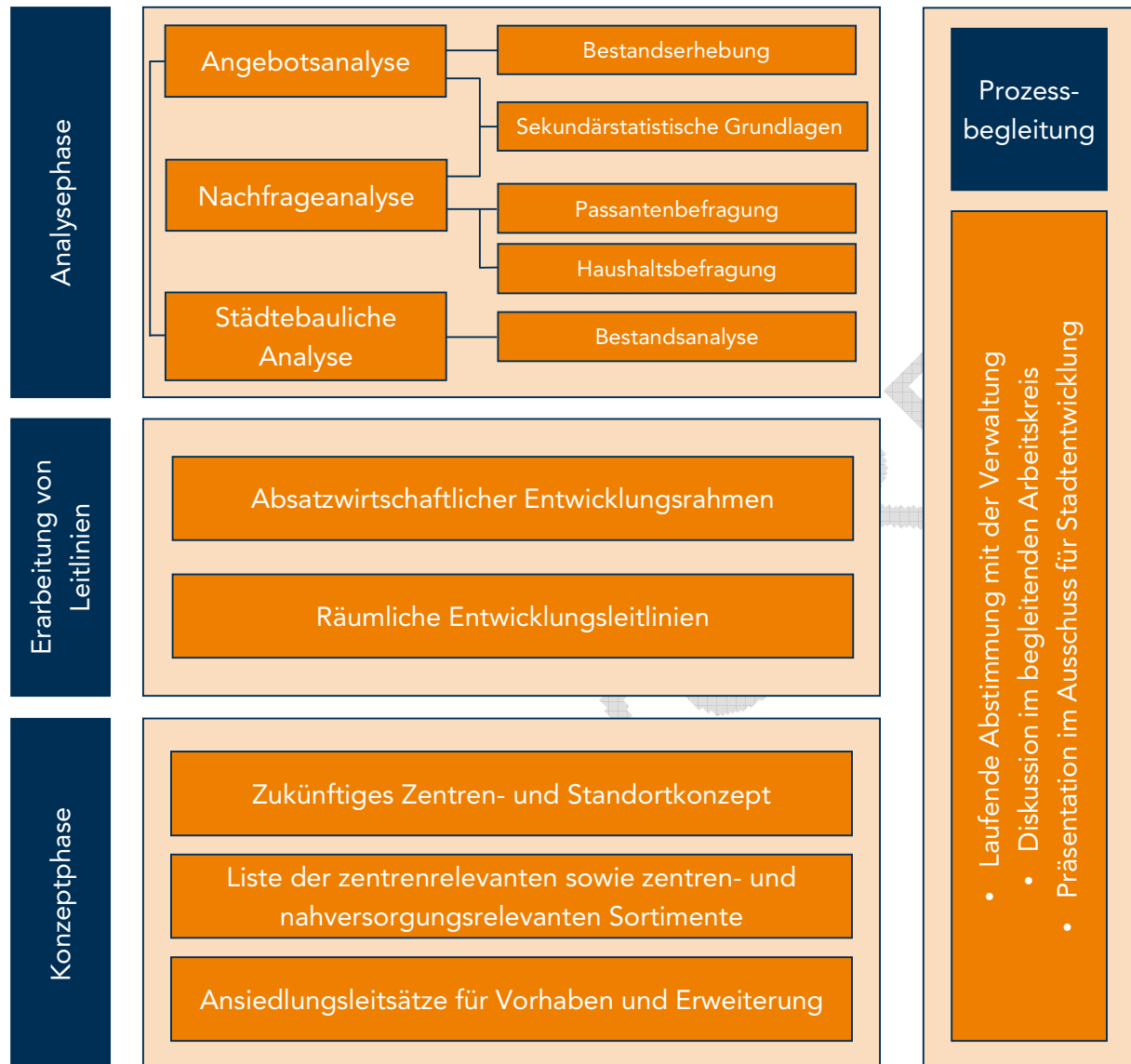
3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandelskonzept 2011⁴. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierung konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

⁴ Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 dargestellten Daten zum Emmericher Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Junker und Kruse im September 2010 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Junker und Kruse 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07-08/2016	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe Zentrenergänzende Funktionen (in ZVB) Leerstände (in ZVB) städtebauliche Analyse
Passantenbefragung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2016	Standardisierter Fragebogen (n=310) Befragungsort: Hauptzentrum	Passantenherkunft Einkaufsverhalten (inkl. Onlinehandel) Standortbewertungen
Haushaltsbefragung	Befragung durch Stadt + Handel in Kooperation mit Prolytics market research GmbH	01/2017	Telefonische Haushaltsbefragung in Emmerich (n=200) und den Niederlanden (n=355)	Wohnort (Emmerich: Stadtteil; Niederlanden: Gemeinde) Einkaufsorientierung Einkaufshäufigkeit Ausgaben für Lebensmittel (inkl. Getränke)
Sekundärstatistische Angaben	Kaufkraftzahlen von IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2015	08/2015	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung LM-Zeitung)	

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Emmerich am Rhein flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch

Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in den zentralen Versorgungsbereichen aufgenommen worden.⁵

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte i. d. R. die eigenständige Vermessung der Verkaufsflächen, in Ausnahmefällen die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand von August bis September 2016 im Hauptzentrum von Emmerich am Rhein auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Ermittlung der Einkaufsorientierung und des Einkaufsverhaltens sowie zur qualitativen Einschätzung des Hauptzentrums. So wurde u. a. für ausgewählte zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen nach dem Einkaufsort bzw. Anbieter gefragt. Des Weiteren wurde ermittelt, wie die Befragten das Emmericher Hauptzentrum anhand verschiedener Aspekte (u.a. Einzelhandelsangebot, Erreichbarkeit und Parkplatzangebot, Aufenthalts- und Verweilqualität) qualitativ bewerten. Ein zusätzlicher Themenschwerpunkt im Rahmen der Passantenbefragung befasste sich mit dem Aspekt „Onlinehandel“. Diesbezüglich wurden die Passanten u.a. nach der Häufigkeit der Nutzung von bestimmten Online-Diensten/Angeboten für ihren Einkauf, nach dem Verhältnis ihrer Ausgaben im stationären Einzelhandel und im Internet sowie nach den Gründen der Internetnutzung für ihren Einkauf befragt. Im Zuge der Befragung wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt, womit die Validität der Daten gewährleistet ist.

⁵ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der im Januar 2017 durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung wurden in Emmerich (n = 200) sowie in den niederländischen Gemeinden Doetinchem, Duiven, Montferland, Oude, IJsselstreek, Rijnwaarden und Zevenaar (n = 355) insgesamt 555 Personen befragt. Die Befragung wurde in Kooperation mit der Prolytics market research GmbH mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Anhand der telefonischen Haushaltsbefragung wurde vorrangig das räumliche Versorgungsverhalten (Einkaufsorientierung) im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) abgefragt, wodurch Rückschlüsse hinsichtlich örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme abgeleitet werden können. Zusätzlich wurde im Rahmen der Befragung u.a. die Einkaufshäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl sowie die Ausgaben im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) abgefragt.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den weiteren bedeutsamen Standortbereichen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründbaren Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Emmericher Sortimentsliste und der zukünftigen sortimentsspezifischen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung durch einen Facharbeitskreis

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts fanden regelmäßig Abstimmungsgespräche zwischen dem beauftragten Planungsbüro und der Verwaltung der Stadt Emmerich am Rhein ab. Des Weiteren wurde ein prozessbegleitender Facharbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet, an dem Vertreter aus Politik und Verwaltung sowie die Wirtschaftsförderung der Stadt Emmerich am Rhein teilgenommen haben. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat insgesamt gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte frühzeitig mit den politischen Entscheidungsträgern diskutiert wurden.

Zudem wurden die wesentlichen analytischen Ergebnisse sowie die konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts mehrfach im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein vorgestellt und bewertet.

4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandelskonzepts 2011 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

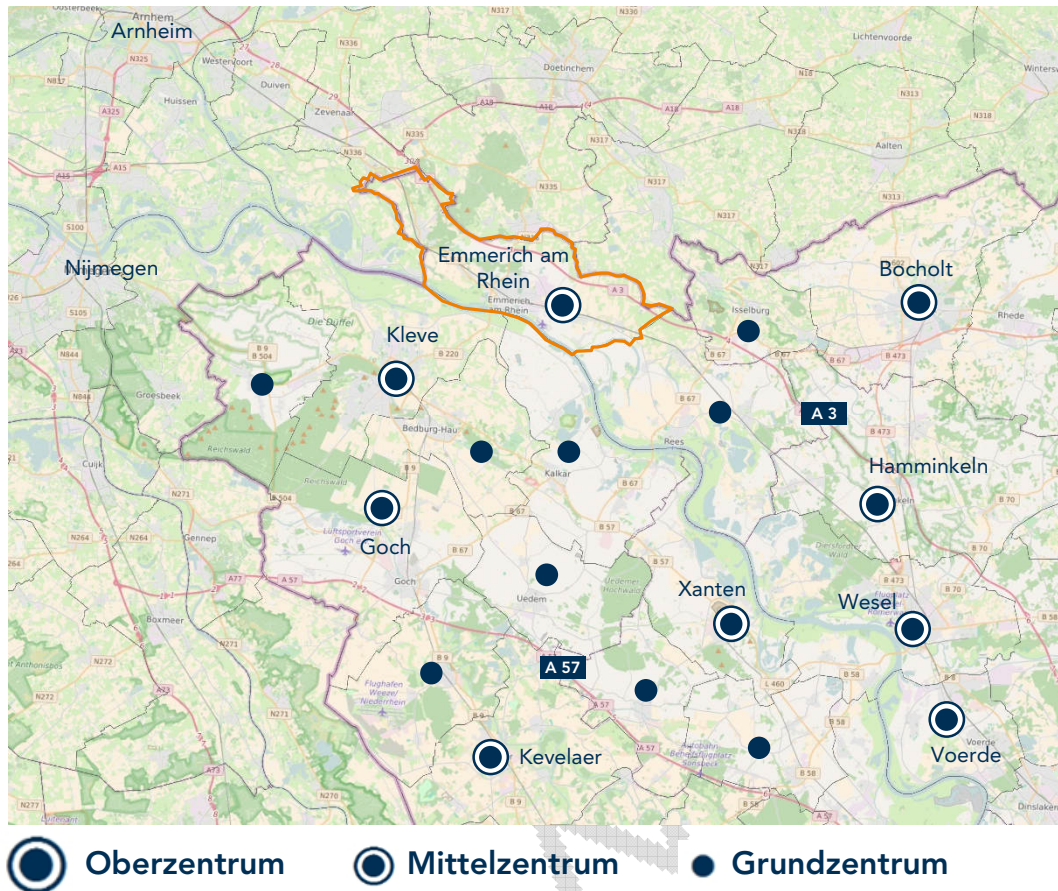
Alle relevanten Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5 näher erläutert.

Lage und Siedlungsstruktur

Das zum Kreis Kleve zugehörige Mittelzentrum Emmerich am Rhein ist im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen direkt an der Landesgrenze zu den Niederlanden verortet. Größere Kommunen im Umland von Emmerich am Rhein sind die Mittelzentren Bocholt (rd. 71.430 Einwohner), Wesel (rd. 62.570 Einwohner) und Kleve (rd. 52.040 Einwohner). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Duisburg (rd. 498.780 Einwohner) und Essen (rd. 588.370 Einwohner) in rd. 80 km bzw. rd. 82 km Entfernung. Auf Seiten der Niederlande sind Nijmegen (rd. 172.100 Einwohner) und Arnheim (rd. 154.460 Einwohner) als größte Städte in unmittelbarer Nähe zu nennen.⁶ Insgesamt befindet sich die Stadt Emmerich am Rhein in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung.

⁶ Einwohnerdaten: Stadt Bocholt (Stand: 01.01.2015); Stadt Wesel (Stand: 31.12.2015); Stadt Kleve (Stand: 31.12.2015); Stadt Duisburg (Stand: 05.2016); Stadt Essen (Stand: 30.06.2016); Gemeente Nijmegen (Stand: 01.01.2016); Gemeente Arnheim (Stand: 23.08.2016).

Abbildung 3: Lage Emmerich am Rhein in der Region



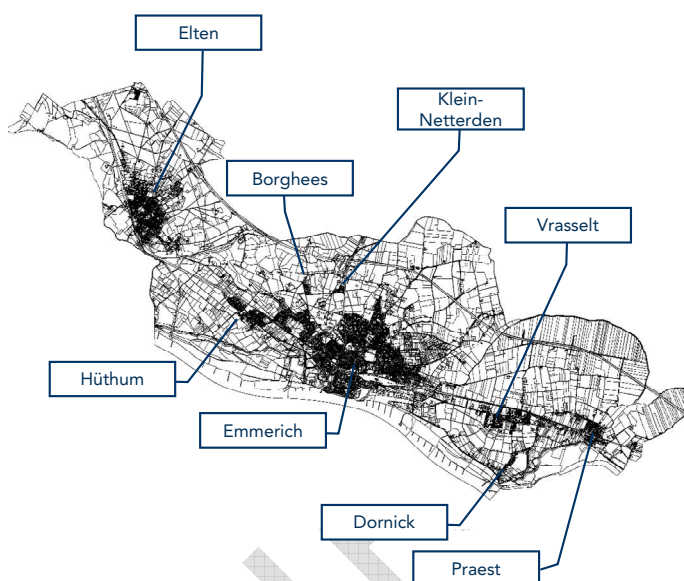
Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2015 (Daten verändert); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Emmerich am Rhein setzt sich aus insgesamt acht Stadtteilen zusammen, in denen insgesamt rd. 31.995 Einwohner leben. Im Kernort Emmerich am Rhein, der den dominanten Siedlungsschwerpunkt im Siedlungsgeflecht der Stadt darstellt, wohnen mit rd. 19.200 Einwohnern rd. 60 % der Gesamtbevölkerung. Zwei weitere Siedlungsschwerpunkte sind in den Ortsteilen Elten und Hüthum auszumachen, wo mit rd. 4.680 bzw. rd. 3.145 Einwohnern rd. 14 % bzw. rd. 10 % der Gesamtbevölkerung wohnen⁷. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2010 um rd. 2,5 % gestiegen (vgl. Junker und Kruse 2011). Dieser Trend wird Emmerich am Rhein auch in der nahen Zukunft weiterhin begleiten. So steigt die Einwohnerzahl laut Prognosen in den nächsten zehn Jahren um bis zu rd. 5,6 % (s. Kapitel 4.3).

⁷ Einwohnerdaten: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015)

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein

Stadtteil	Einwohnerzahl	Relative Einwohnerzahl
Emmerich	rd. 19.200	rd. 60 %
Borghees	rd. 370	rd. 1 %
Dornick	rd. 475	rd. 1 %
Elten	rd. 4.680	rd. 15 %
Hüthum	rd. 3.145	rd. 10 %
Klein-Netterden	rd. 820	rd. 3 %
Praest	rd. 1.635	rd. 5 %
Vrasselt	rd. 1.545	rd. 5 %
Gesamt	rd. 31.995	rd. 100 %



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017); Einwohnerzahlen: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015); Werte gerundet.

Verkehrsinfrastruktur

Trotz seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten Raum verfügt Emmerich am Rhein über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Insbesondere durch den direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Emmerich und Elten) wird die überörtliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Über die Bundesstraßen B 8 und B 220 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Ortschaften, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein erschlossen.

Emmerich am Rhein ist zudem über den östlich des Hauptzentrums gelegenen Bahnhof sowie den Haltepunkt im Ortsteil Praest, an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Wesel (Fahrzeit rd. 28 Minuten) und Duisburg (Fahrzeit rd. 65 Minuten) mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Ortschaften anbietet.

Insgesamt weist die Stadt Emmerich am Rhein aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg und Essen, zu zahlreichen Mittelzentren (u. a. Bocholt, Kleve, Wesel) sowie zu den in den Niederlanden gelegenen Großstädten Nijmegen und Arnheim und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A 3 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld auf.

4.2 Angebot

Im Rahmen der Bestandserhebung (07-08/2016) wurden insgesamt 187 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Emmerich am Rhein erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 48.980 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 um 36 Betriebe (rd. 16 %) zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 5.350 m² Verkaufsfläche (rd. 10 %) weniger erfasst (s. Tabelle 4)⁸. In dieser Entwicklung spiegelt sich der allgemeine Konzentrationsprozess im Einzelhandel wider.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Emmerich am Rhein

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017	Einzelhandelskonzept 2011
	Erhebung Stadt + Handel 2016	Erhebung Junker und Kruse 2010
Anzahl der Betriebe*	187	222
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 48.980 m ²	rd. 54.330 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,53 m ²	rd. 1,7 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; **Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m² VKF/Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Emmerich am Rheins aktuell rd. 1,53 m² Verkaufsfläche entfallen. Somit liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in Emmerich am Rhein leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Im Vergleich zu 2010 (rd. 1,7 m² VKF/Einwohner) hat die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner jedoch abgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert dargestellt. Mit 102 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 55 % ist die Mehrzahl der Emmericher Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 57 Betriebe (rd. 30 %) in städtebaulich integrierter

⁸ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u.a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Lage, weitere 28 Betriebe (rd. 15 %) liegen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur 2010 hat das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche und der nicht integrierten Lagen somit zugunsten der städtebaulich integrierten Lagen leicht abgenommen (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

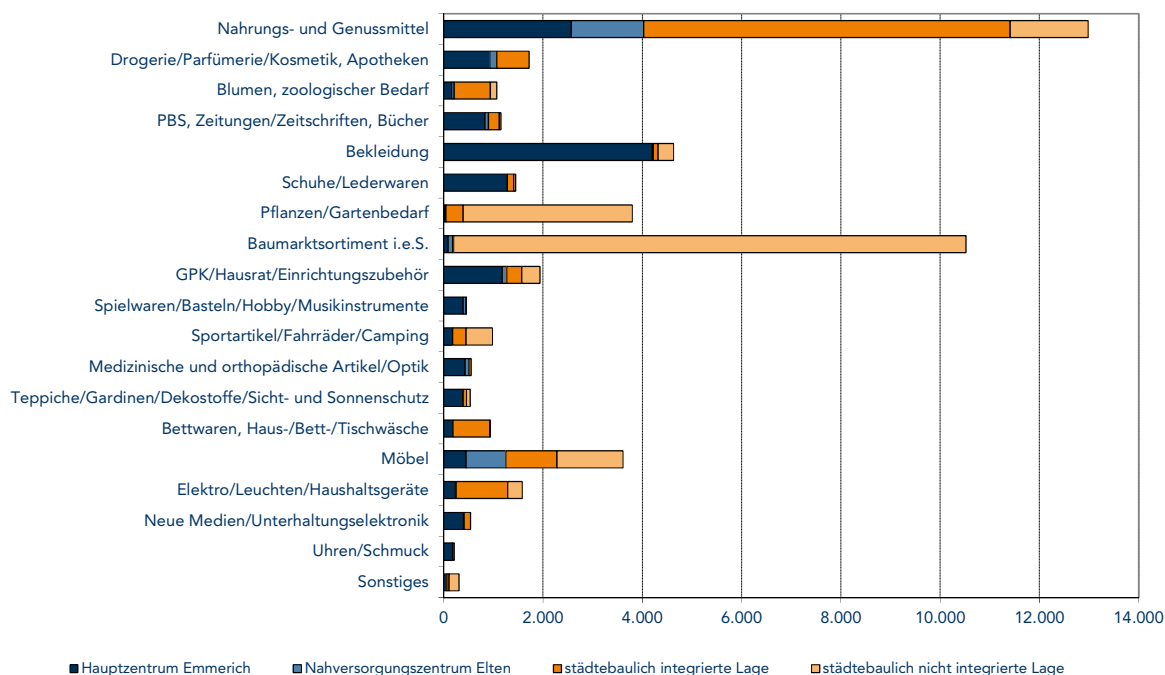
	Zentrale Versorgungsbereiche*	Städtebaulich integrierte Lage	städttebaulich nicht integrierte Lage
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2016** (gesamt: 186)	102	57	28
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2010** (gesamt: 222)	128	54	40
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 55 %	rd. 30 %	rd. 15 %
Anteil gesamtstädtisch 2010	rd. 58 %	rd. 24 %	rd. 18 %
Verkaufsfläche 2016** (gesamt: 48.210 m²)	rd. 17.100 m²	rd. 13.260 m²	rd. 18.610 m²
Verkaufsfläche 2010** (gesamt: 54.330 m²)	rd. 16.650 m²	rd. 13.880 m²	rd. 23.810 m²
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 35 %	rd. 27 %	rd. 38 %
Anteil gesamtstädtisch 2010	rd. 30 %	rd. 26 %	rd. 44 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; Abweichungen bei VKF-Angaben rundungsbedingt; *ZVB-Abgrenzung gemäß Junker und Kruse 2011; **ohne Leerstand.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass neben den zentralen Versorgungsbereichen auch die städtebaulich nicht integrierter Lagen einen gewichtigen Verkaufsflächenanteil (rd. 38 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen (bspw. Obi Baumarkt, Steinhandel Poot, Swertz Bauzentrum, Blumen- und Gartenparadies Koenen) vorzufinden sind. Diese sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend. Somit setzen sich die Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage vornehmlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. zusammen (s. nachfolgende Abbildung).

In den städtebaulich integrierten Lagen wird das Angebot insbesondere durch die Lebensmittelmärkte geprägt, welche einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten⁹.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



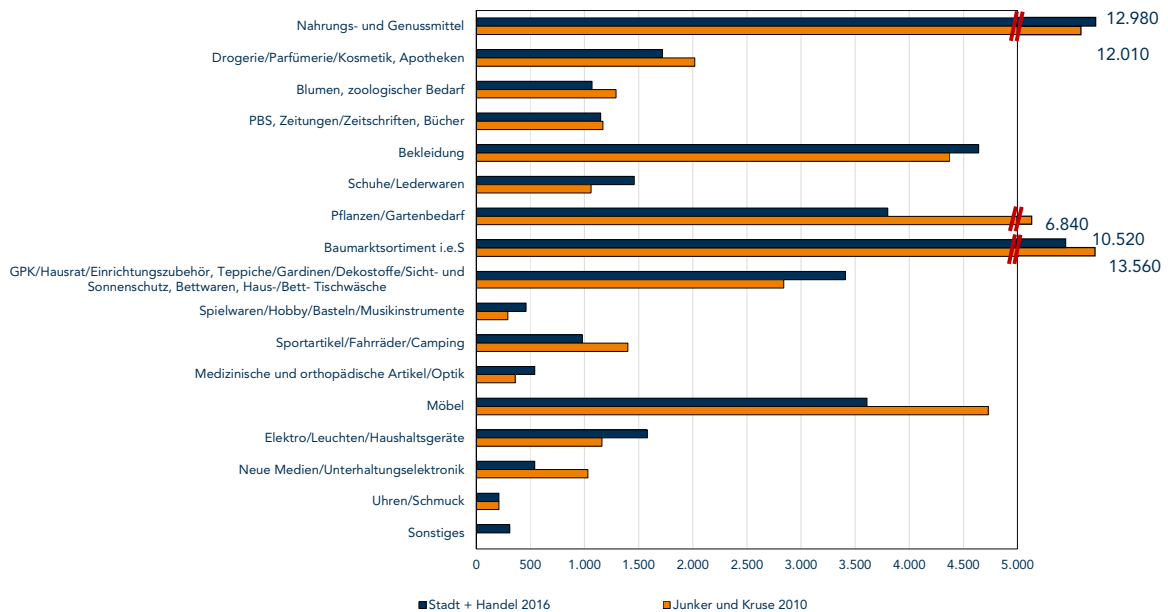
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör; ZVB-Abgrenzung gemäß Junker und Kruse 2011.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im Hauptzentrum Emmerich am Rhein verortet, was dessen Bedeutung als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Kontext unterstreicht.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, dass im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2010 insbesondere in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel deutliche Verkaufsflächenrückgänge zu erkennen sind. Dagegen zeigen sich u. a. in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren leichte Verkaufsflächenzuwächse. Auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein Verkaufsflächenzuwachs zu erkennen (s. nachfolgende Abbildung).

⁹ Diesbezüglich sei auf Kapitel 7: Nahversorgungskonzept verwiesen.

Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2010 und 2016)



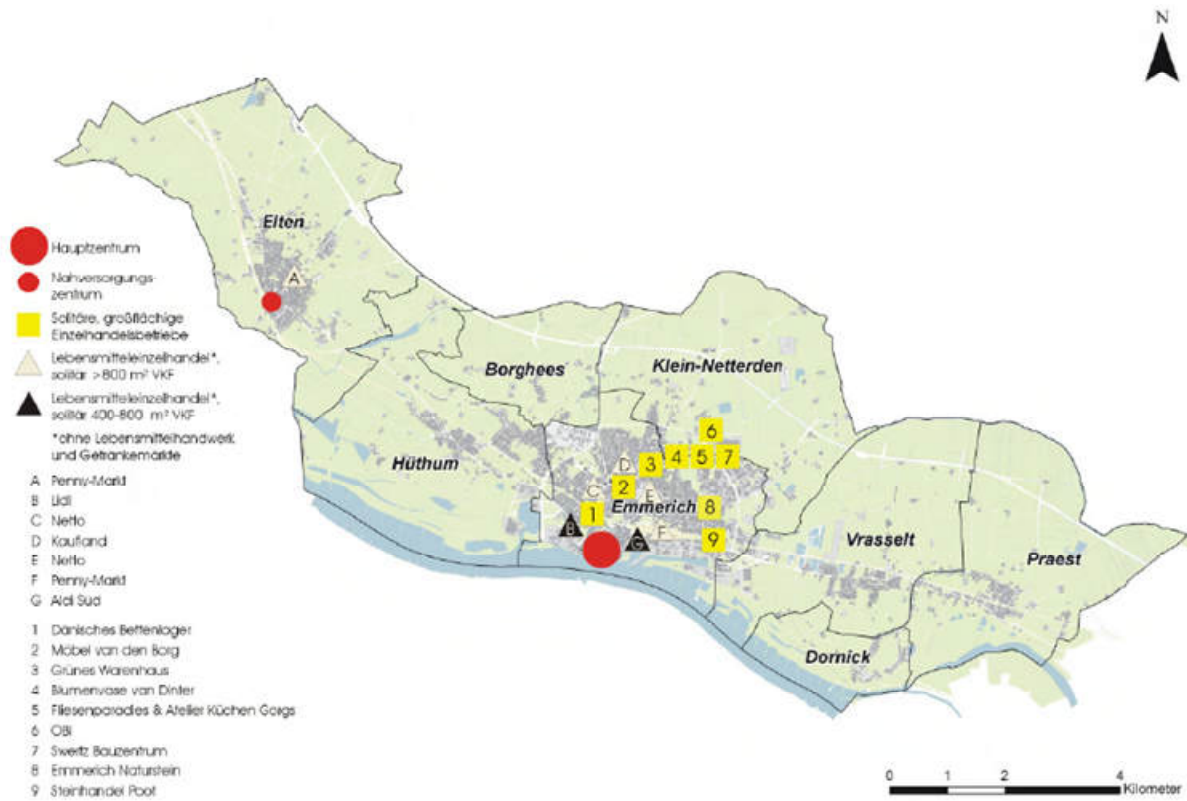
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Aus der Analyse der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein.

Im Folgenden erfolgt eine eingehende Untersuchung der Angebotsstruktur in den gemäß Einzelhandelskonzept 2011 festgelegten zentralen Versorgungsbereichen. In dem durch die Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 setzt sich die Zentrenstruktur aus dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein sowie dem Nahversorgungszentrum Elten zusammen¹⁰.

¹⁰ Vgl. Junker und Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Kapitel 9.

Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept 2011



Quelle: Junker und Kruse 2011.

4.2.1 Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Das Hauptzentrum liegt im Süden des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Emmerich am Rhein und wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das nördliche Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs ist durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Im Westen und Osten schließen sich vorwiegend industriell-gewerblich genutzte Flächen an das Hauptzentrum an, im Süden bildet der Rhein eine natürliche Barriere.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptzentrums für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten. Einerseits ist es großräumig über die Bundesautobahn A 3 sowie die Bundesstraßen B 8 und B 220 erreichbar. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u. a. Reeser Straße, Netterdensche Straße, Speelberger Straße) sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Hauptzentrum durch den rd. 500 Meter östlich gelegenen Bahnhof Emmerich angeschlossen, welcher eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn gewährleistet. Die an den zentralen Versorgungsbereich angegliederten Omnibushaltestellen (u. a. Geistmarkt, Neuer Steinweg, Kleiner Löwe, Der-

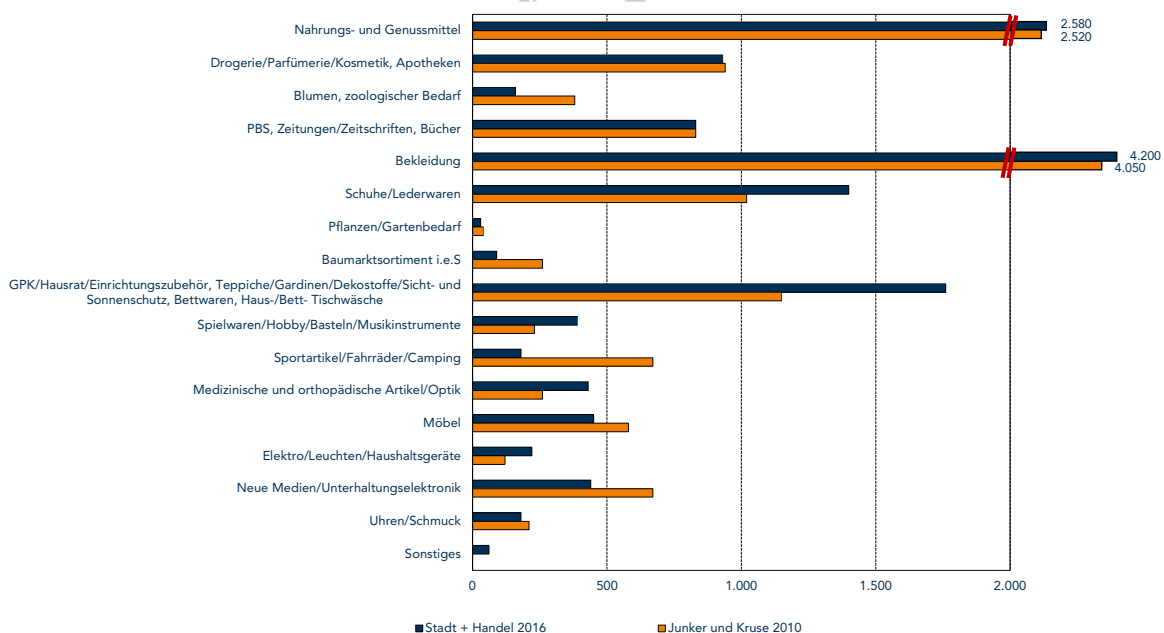
ksen) sowie der an den Bahnhof angegliederte Busbahnhof verbinden das Hauptzentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Kommunen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum 85 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 14.160 m² verortet. Damit wurden im Rahmen der aktuellen Bestandserhebung 27 Einzelhandelsbetriebe weniger erfasst als noch im Jahr 2010, gleichzeitig ist ein leichter Anstieg der Verkaufsfläche (rd. 240 m² VKF) zu verzeichnen. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum mit rd. 4.200 m² in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 2.580 m², GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit rd. 1.760 m² sowie Schuhe/Lederwaren mit rd. 1.400 m² die nächst größeren Verkaufsflächen im Hauptzentrum.

Gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 hat vor allem die Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Schuhe/Lederwaren zugenommen. Ein Verkaufsflächenrückgang fand dagegen insbesondere in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping statt (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein im Vergleich (2010 und 2016)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

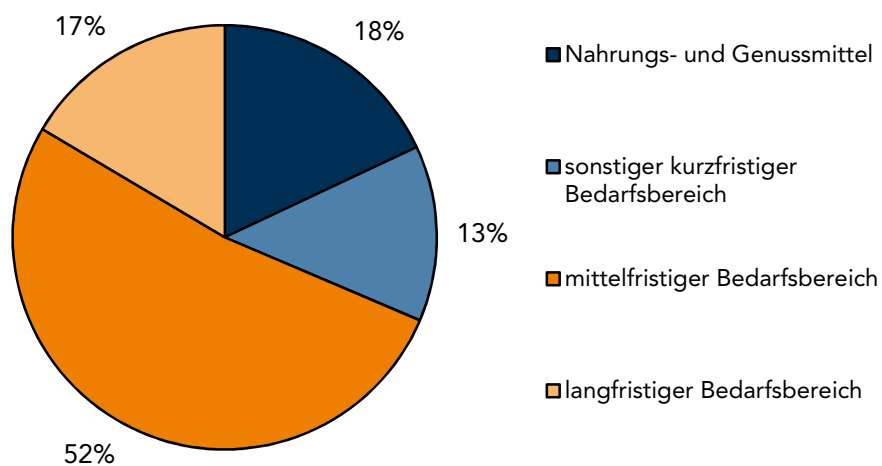
Der größte Betrieb im Hauptzentrum ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, es folgen der Bekleidungsfachmarkt C&A, der Drogeriefachmarkt dm, der Textildiscounter Kik sowie

der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen. Die genannten Betriebe prägen die Struktur des Hauptzentrums und sind wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu. Für das Hauptzentrum ist allerdings auch der kleinteilige, z. T. sehr dicht und kompakt wirkende Einzelhandel als wesentliches Qualitätsmerkmal herauszustellen.

Das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 52 %), wobei insbesondere den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren eine hohe Bedeutung zukommt. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 31 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 17 % an der Gesamtverkaufsfläche im Hauptzentrum ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Warengruppen Möbel, neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik gebildet werden.

Abbildung 9: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein



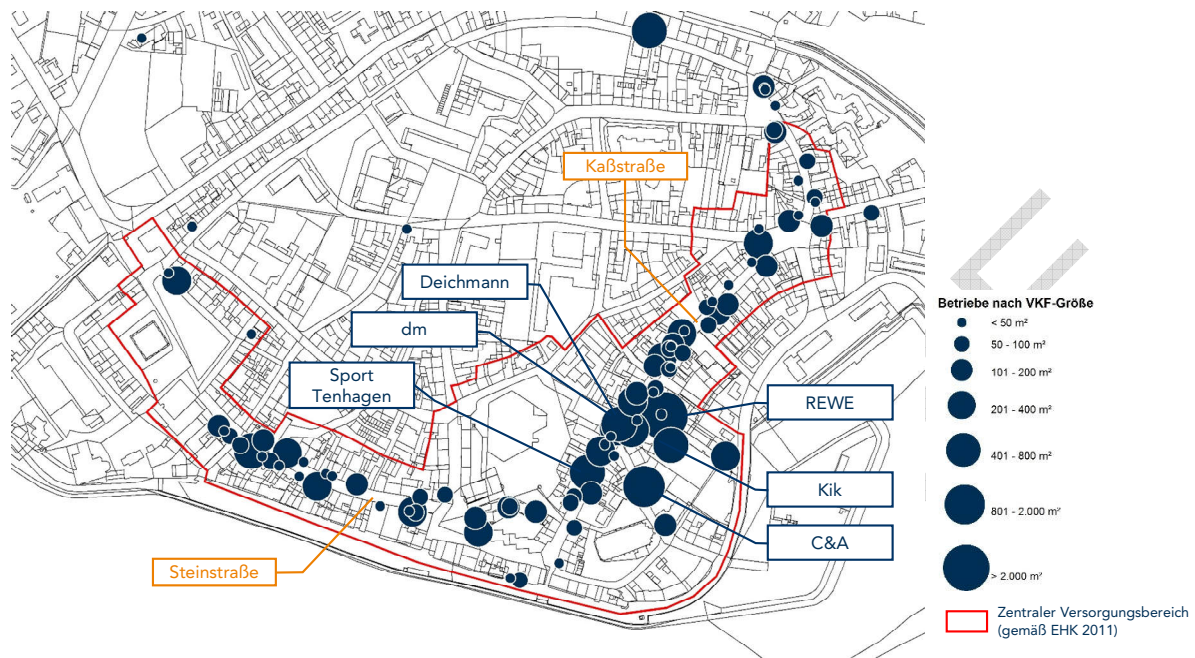
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 78 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis 800 m²) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt rd. 19 % vertreten. Großflächige Betriebe (> 800 m²) bestehen im Hauptzentrum Emmerich am Rhein lediglich in Form des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Bekleidungsfach-

marktes C&A. Die durchschnittliche Ladengröße im Hauptzentrum beträgt rd. 143 m² und kann demnach insgesamt als kleinteilig bewertet werden.

Abbildung 10: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein¹¹.

In Emmerich wird das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum durch insgesamt 109 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördert. Besondere Bedeutung kommt dabei den Gastronomiebetrieben sowie den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtungen zur Attraktivierung und Belebung des Hauptzentrums beitragen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den zentralen Versorgungsbereich verteilt. Dennoch lassen sich im zentralen Versorgungsbereich zwei besondere Schwerpunkträume

¹¹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW

im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen ausmachen. Dies ist zum einen der Schwerpunkttraum Gastronomie, der sich neben seinem breiten Angebot an gastronomischen Betrieben durch seine Lage direkt am Ufer des Rheins auszeichnet. Zum anderen lässt sich im Bereich des Geistmarktes ein Schwerpunkttraum für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus identifizieren, der über eine nur schwach ausgeprägte Handelsfunktion verfügt.

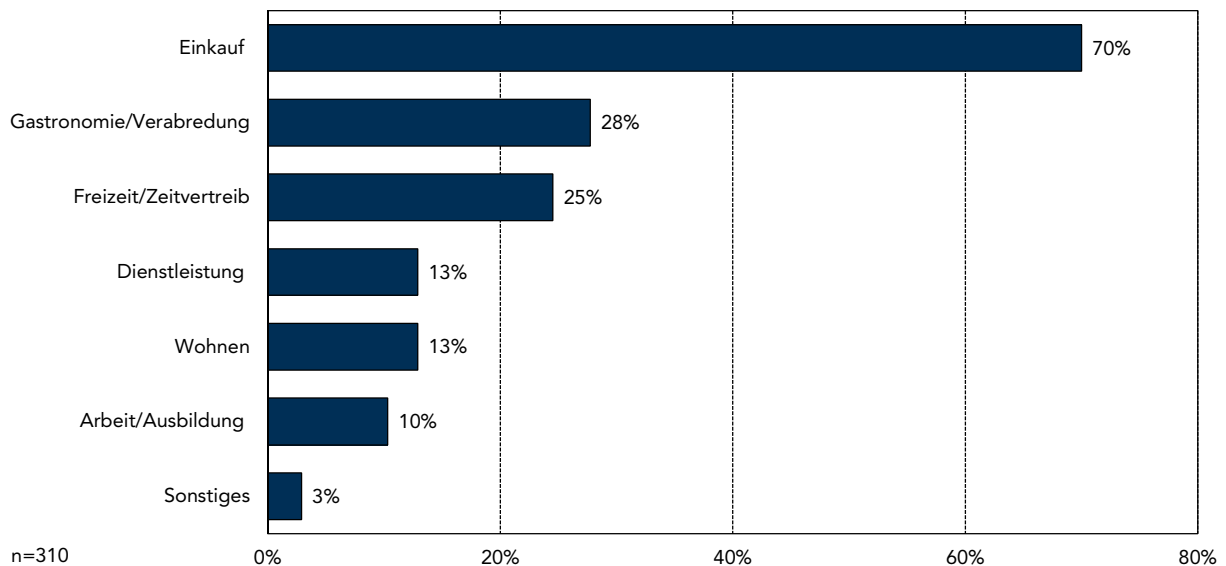
Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Hauptzentrums eine entscheidende Rolle. Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (07-08/2016) insgesamt 34 leerstehende Nutzungseinheiten registriert. Bezogen auf das Hauptzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 29 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, die den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Eine räumliche Konzentration der Leerstände lässt sich insbesondere in der Steinstraße feststellen. In diesem Bereich des Hauptzentrums fallen die leerstehenden Nutzungseinheiten aus Kundensicht besonders ins Auge und vermitteln unmittelbar qualitativ negative Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses.

Bewertung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein im Rahmen der Passantenbefragung

Die Angebotsanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Hauptzentrums Emmerich am Rhein durch die Kunden (Passanten).

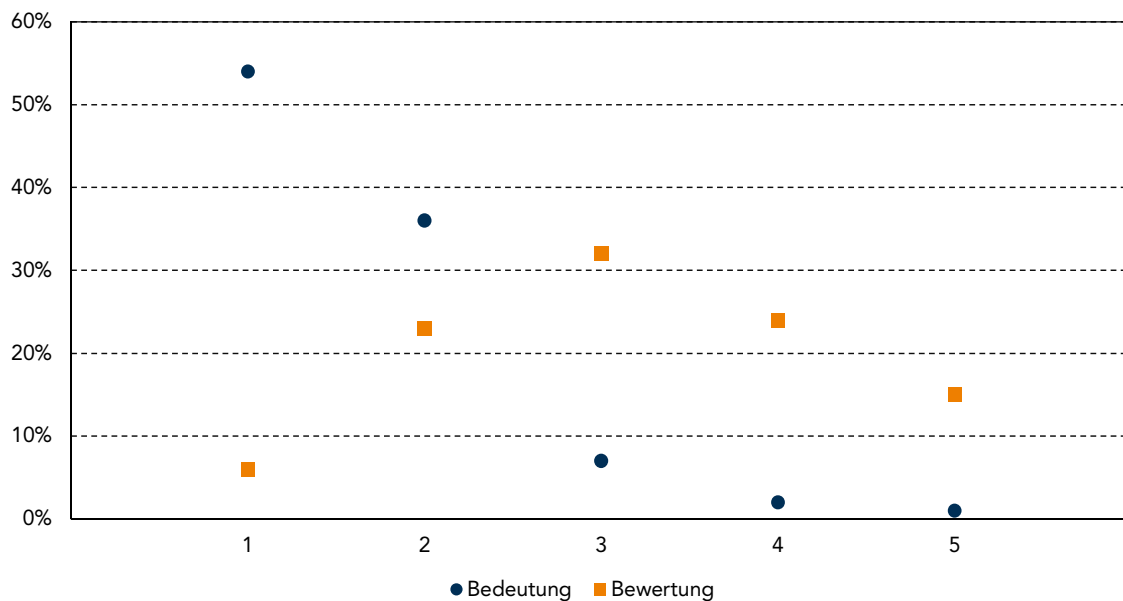
Vor einer qualitativen Einstufung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein wurde im Zuge der Befragung zunächst der Grund des Besuches abgefragt. Diesbezüglich geben rd. 70 % der Befragten die Erledigung von Einkäufen als Hauptgrund für ihren Besuch an. Zusätzlich wurden auch das Aufsuchen von gastronomischen Angeboten bzw. Verabredungen sowie der Aspekt Freizeit/Zeitvertreib als wesentliche Gründe für den Besuch genannt. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen sowie Wohnen oder Arbeiten sind dagegen eher nebensächliche Gründe für einen Besuch des Emmericher Hauptzentrums.

Abbildung 24: Hauptzentrum Emmerich am Rhein – Besuchsgrund

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Weshalb sind Sie heute in der Emmericher Innenstadt?“ (offene Frage; Mehrfachnennungen möglich).

Bei der Passantenbefragung zeigt sich zum Teil eine deutliche Diskrepanz zwischen der Bedeutung einzelner Aspekte für die generelle Wahl des Einkaufsortes und deren spezifische, auf das Emmericher Hauptzentrum bezogene qualitative Bewertung. So bewerten rd. 55 % bzw. rd. 35 % der befragten Personen das Einzelhandelsangebot im Allgemeinen als sehr wichtigen bzw. wichtigen Aspekt für die Wahl des Einkaufsortes. Das Einzelhandelsangebot im Emmericher Hauptzentrum scheint den Ansprüchen des Kunden allerdings nur bedingt zu entsprechen. Ein Großteil der befragten Personen ordnet das Einzelhandelsangebot als befriedigend ein. Rund 15 % der Passanten bewerten den Aspekt gar als mangelhaft.

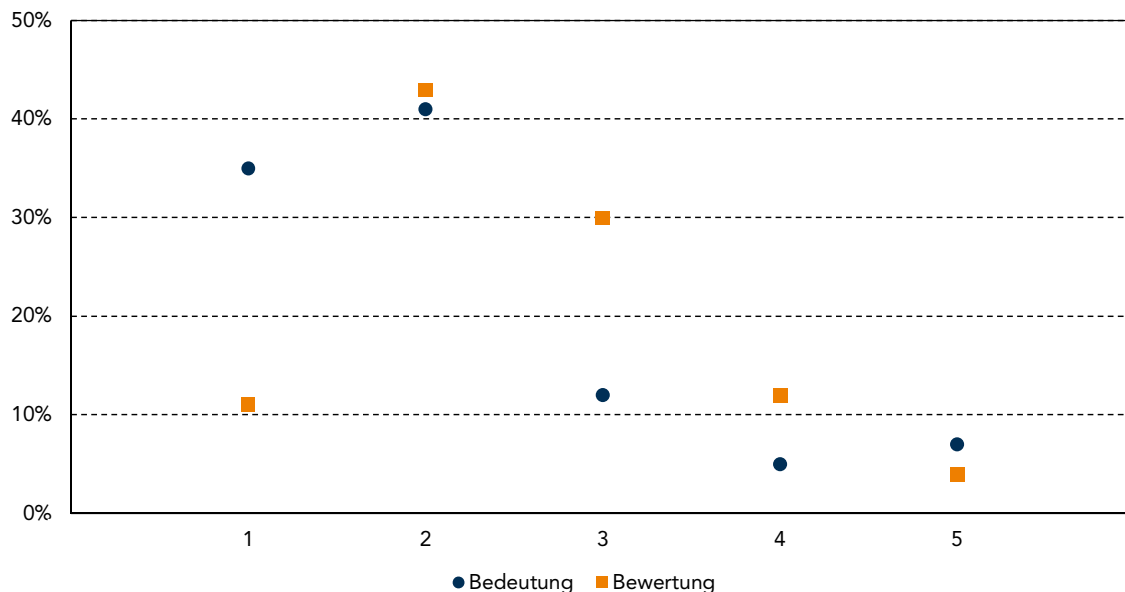
Abbildung 24: Hauptzentrum – Einzelhandelsangebot



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Auch die Erreichbarkeit und Parksituation stufen die befragten Passanten mehrheitlich als bedeutenden Aspekt hinsichtlich der Wahl des Einkaufsortes ein. Diesbezüglich ordnen rd. 41 % bzw. rd. 35 % der Personen den Aspekt als wichtiges bzw. sehr wichtiges Kriterium ein. Bezogen auf das Emmericher Hauptzentrum benoten rd. 42 % die Erreichbarkeit und Parksituation als gut, weitere rd. 11 % der befragten Passanten bewerten den Aspekt als sehr gut. Eine ausreichende bzw. mangelhafte Bewertung der Erreichbarkeit und Parksituation erfolgt dagegen lediglich von rd. 12 % bzw. rd. 5 % der Passanten.

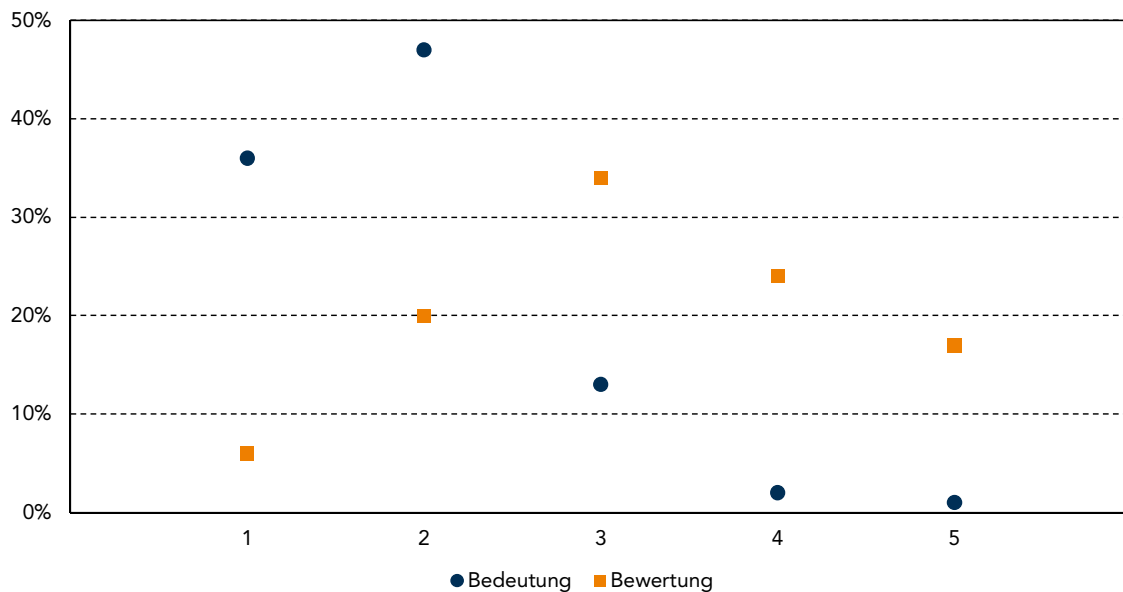
Abbildung 25: Hauptzentrum – Erreichbarkeit und Parksituation



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität ist vor dem Hintergrund der Befragungsergebnisse als bedeutendes Kriterium bei der Wahl eines Einkaufsortes einzustufen. Von den befragten Personen ordnen rd. 37 % bzw. rd. 47 % die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität als generell sehr wichtig bzw. wichtig ein. Bezogen auf das Emmericher Hauptzentrum erscheint die Stadtgestaltung und die städtebauliche Attraktivität weitestgehend nicht den Ansprüchen der Passanten zu entsprechen. So bewerten nur rd. 6 % bzw. rd. 20 % den Aspekt als sehr gut bzw. gut. Dagegen wird die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität von rd. 34 % bzw. rd. 23 % der befragten Passanten als befriedigend bzw. ausreichend bewertet. Weitere rd. 18% der Passanten benoten den Aspekt als mangelhaft.

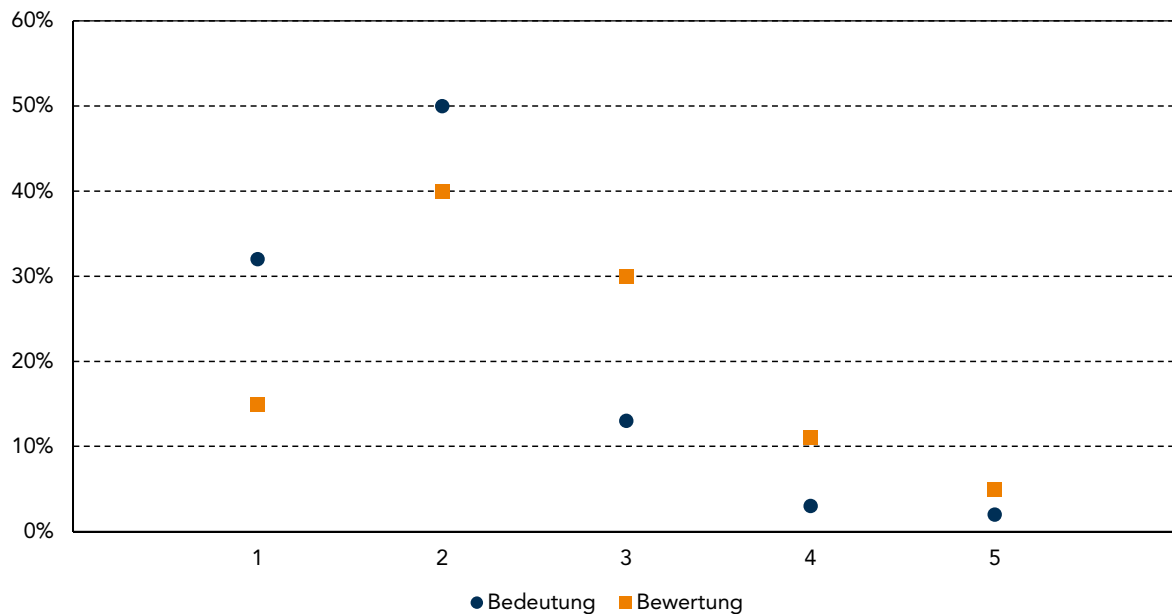
Abbildung 26: Hauptzentrum – Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Ein wichtiger Faktor bei der Wahl des Einkaufsortes ist ebenso die dargebotene Aufenthaltsqualität sowie die Möglichkeiten zum Verweilen. Demnach messen rd. 31 % der Befragten diesem Kriterium eine sehr hohe Bedeutung zu. Für weitere rd. 50 % der befragten Passanten gilt der Aspekt als wichtiger Faktor bei der Wahl des Einkaufsortes. Die Aufenthaltsqualität sowie die Möglichkeiten zum Verweilen im Emmericher Hauptzentrum bewertet die Mehrheit der Befragten als gut (rd. 40 %) bzw. befriedigend (rd. 30 %).

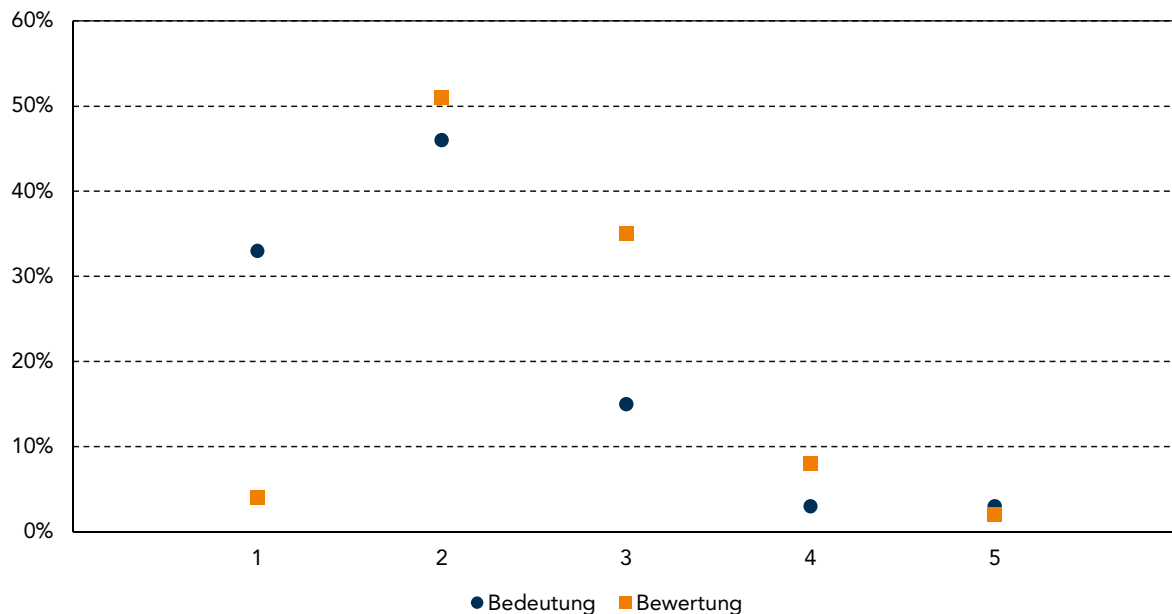
Abbildung 27: Hauptzentrum – Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zum Verweilen



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Wie bereits die zuvor genannten Aspekte wird auch die Möglichkeit, den Einkauf mit anderen Erledigungen zu koppeln, von einem Großteil der befragten Passanten als sehr wichtiger (rd. 32 %) bzw. wichtiger (rd. 46 %) Faktor bei der generellen Wahl des Einkaufsortes eingestuft. Von der Mehrheit der Befragten (rd. 51 %) wird die Möglichkeit, den Einkauf im Emmericher Hauptzentrum mit anderen Erledigungen zu koppeln, als gut bewertet. Weitere rd. 35 % der befragten Passanten bewerten die Kopplungsmöglichkeiten als befriedigend. Die qualitative Einstufung des Aspektes als sehr gut wurde nur von rd. 4 % der Befragten vorgenommen. Eine Bewertung des Aspektes als ausreichend oder gar mangelhaft gaben ebenfalls nur weniger als jeweils 10 % der Befragten ab.

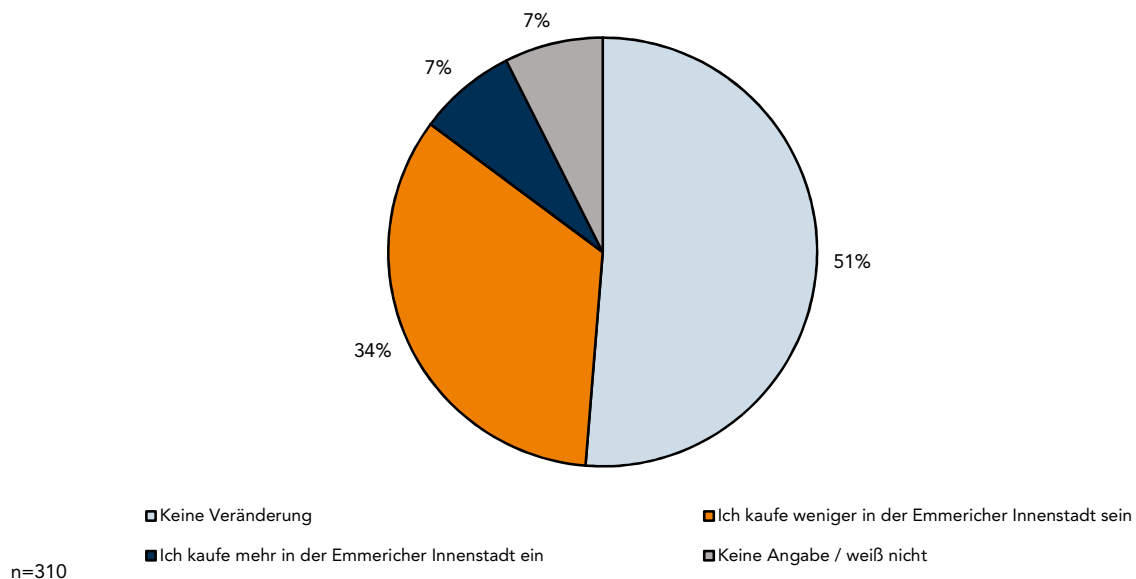
Abbildung 28: Hauptzentrum – Möglichkeit, Einkauf mit anderen Erledigungen zu koppeln



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Im Rahmen der Befragung wurde zudem das Einkaufsverhalten der vergangenen 5 bis 10 Jahre im Hinblick auf mögliche Veränderungen abgefragt. Mit Bezug auf das Emmericher Hauptzentrum kann die Mehrheit (rd. 51 %) keine Veränderungen hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens feststellen. Dennoch ist auffällig, dass rd. ein Drittel der Befragten (rd. 34 %) gegenwärtig weniger im Emmericher Hauptzentrum einkaufen als in den vergangenen 5 bis 10 Jahren, während im gleichen Zeitraum nur rd. 7 % der Passanten das Hauptzentrum häufiger als Einkaufsziel aufsuchen.

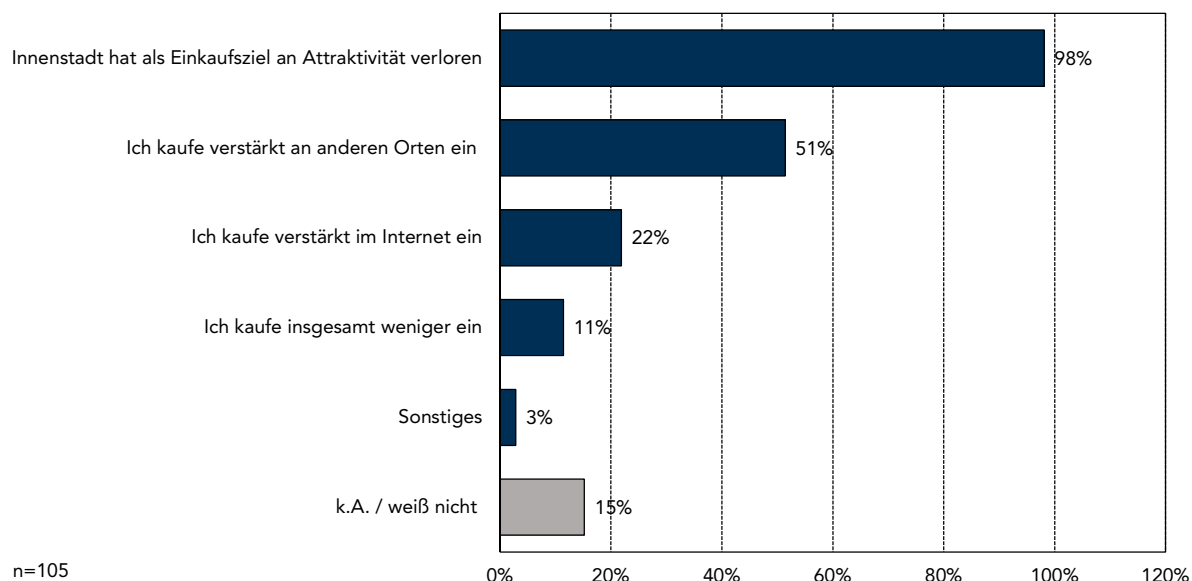
Abbildung 29: Veränderung des Einkaufsverhaltens



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie an Ihr eigenes Einkaufsverhalten denken, können Sie Veränderungen in den vergangenen 5-10 Jahren feststellen?“

Von denjenigen Passanten, die gegenwärtig weniger als in den vergangenen 5 bis 10 Jahren im Emmericher Hauptzentrum einkaufen, verweisen rd. 98 % auf die mangelnde Attraktivität als Einkaufsziel als einen der Gründe. Weiterhin suchen etwa die Hälfte der Befragten (rd. 51 %) verstärkt andere Zielorte, dabei insbesondere die Nachbarstadt Kleve, für die Erledigung ihrer Einkäufe auf. Zusätzlich führen rd. 22 % der befragten Passanten das verminderte Aufsuchen des Emmericher Hauptzentrums auf die Nutzung des Internets zum Zwecke des Einkaufs zurück. Dieses Ergebnis verweist nochmals auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels sowie auf das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld, in dem sich die Stadt Emmerich behaupten muss.

Abbildung 29: Grund für verringerte Einkaufshäufigkeit



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie weniger in der Emmericher Innenstadt einkaufen, woran liegt das?“ (Mehrfachantworten möglich).

4.2.2 Nahversorgungszentrum Elten

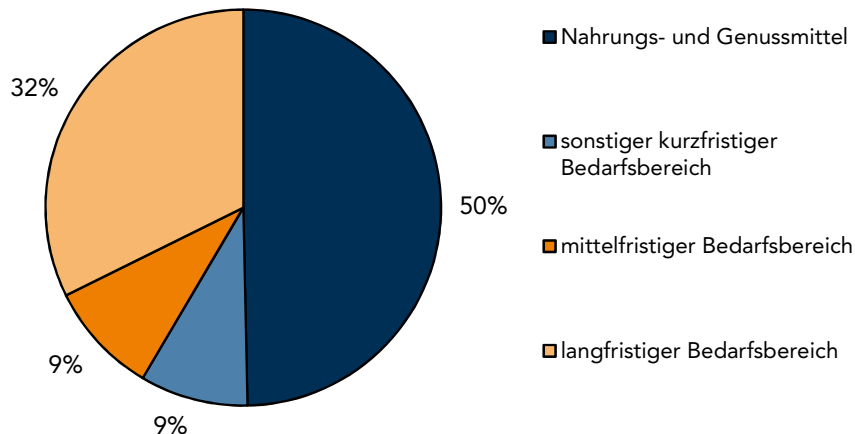
Gemäß Einzelhandelskonzept 2011 stellt das Nahversorgungszentrum Elten nach dem Hauptzentrum die zweite Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein dar. Das Nahversorgungszentrum Elten befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im Nordwesten des Stadtgebietes von Emmerich am Rhein, in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Das in östlicher Richtung gelegene Hauptzentrum im Kernort von Emmerich am Rhein liegt rd. 7,5 km entfernt. Die Umgebung des historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut gegeben. So ist das Nahversorgungszentrum Elten großräumig über die Bundesautobahn A 3 (Abfahrt Elten) erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 8, welche den zentralen Versorgungsbereich erschließt. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Nahversorgungszentrum durch die Bushaltestelle Elten Markt angeschlossen, welche von einer Linie des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) frequentiert wird.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Elten

Das Nahversorgungszentrum Elten weist insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe auf, welche eine Verkaufsfläche von rd. 2.950 m² umfassen. Der Einzelhandelsbestand weist vorrangig eine eher niedrige Nutzungsdichte auf. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2010 hat die Verkaufsfläche in diesem Bereich um rd. 220 m² zugenommen. Die bestehende Sortimentsstruktur des Nahversorgungszentrums Elten wird insbesondere durch diese beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto geprägt, welche einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung im Stadtteil leisten und zugleich die wesentlichen Frequenzbringer im

zentralen Versorgungsbereich darstellen. So entfällt rd. 50 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, was die Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort unterstreicht. Es folgen Angebote des langfristigen Bedarfs (rd. 32 %), allen voran die Warengruppe Möbel (rd. 27 %). Güter der mittelfristigen Bedarfsstufe sind mit rd. 4 % im Nahversorgungszentrum Elten eher geringfügig vorhanden.

Abbildung 11: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Elten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Neben den 17 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner 21 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Nahversorgungszentrum Elten aufgenommen. Die Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion sind insgesamt räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt. Des Weiteren konnten zum Zeitpunkt der Erhebung vier Leerstände festgestellt werden, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung allerdings kein strukturelles Defizit des Nahversorgungszentrums begründen.

4.3 Nachfrage

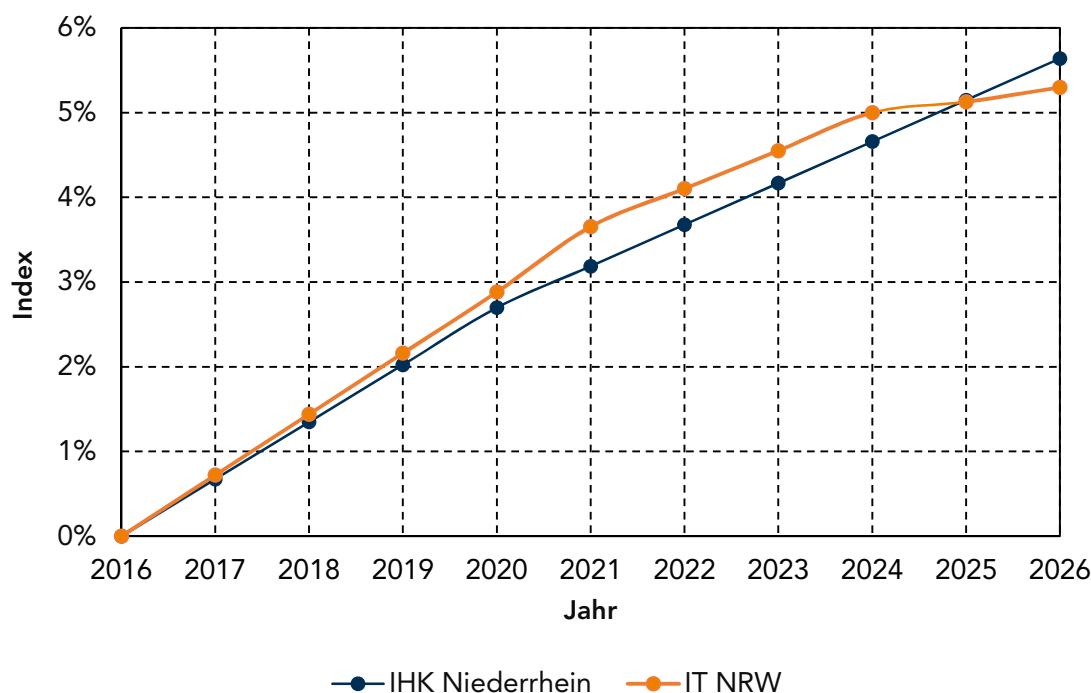
Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf primärstatistisch erhobene Werte aus der Passanten- und Haushaltsbefragung sowie auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) aus den Jahren 2010 bis 2015 zurückgegriffen.

Einwohnerzahl und -entwicklung

Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rd. 31.995 Einwohner¹². Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Emmerich am Rhein werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer zugrunde gelegt.

¹² Einwohnerdaten: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015).

Abbildung 12: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein



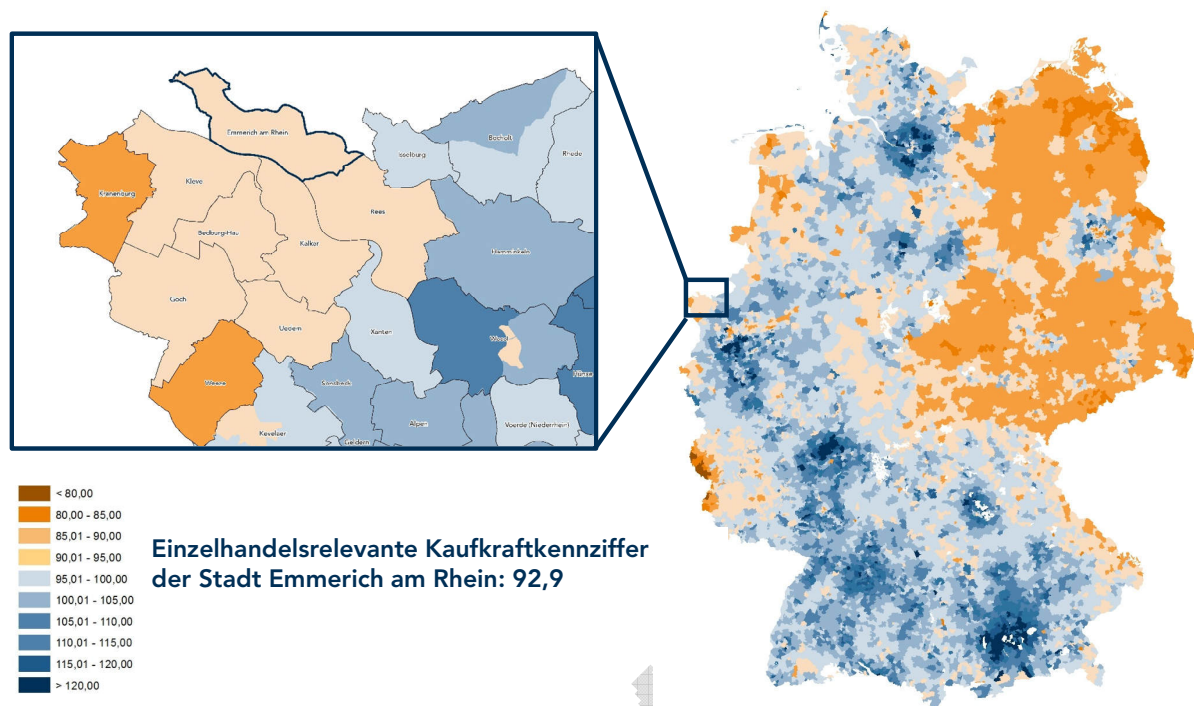
Quelle: Eigene Berechnungen auf IHK Niederrhein und IT.NRW.

Die Prognose der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer berücksichtigt dabei eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2026 um rd. 5,6 %. Bei der Bevölkerungsprognose vom Statistischen Landesamt NRW (IT.NRW) steigt die Einwohnerzahl bis 2026 gegenüber dem Ausgangswert um rd. 5,3 %. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt positive Impulse auf die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Emmerich am Rhein verfügt im Jahr 2015 gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 168,2 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 92,9 liegt das Kaufkraftniveau der Emmericher Bevölkerung auf dem Niveau der Umlandgemeinden, jedoch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Emmerich am Rhein und den Umlandkommunen



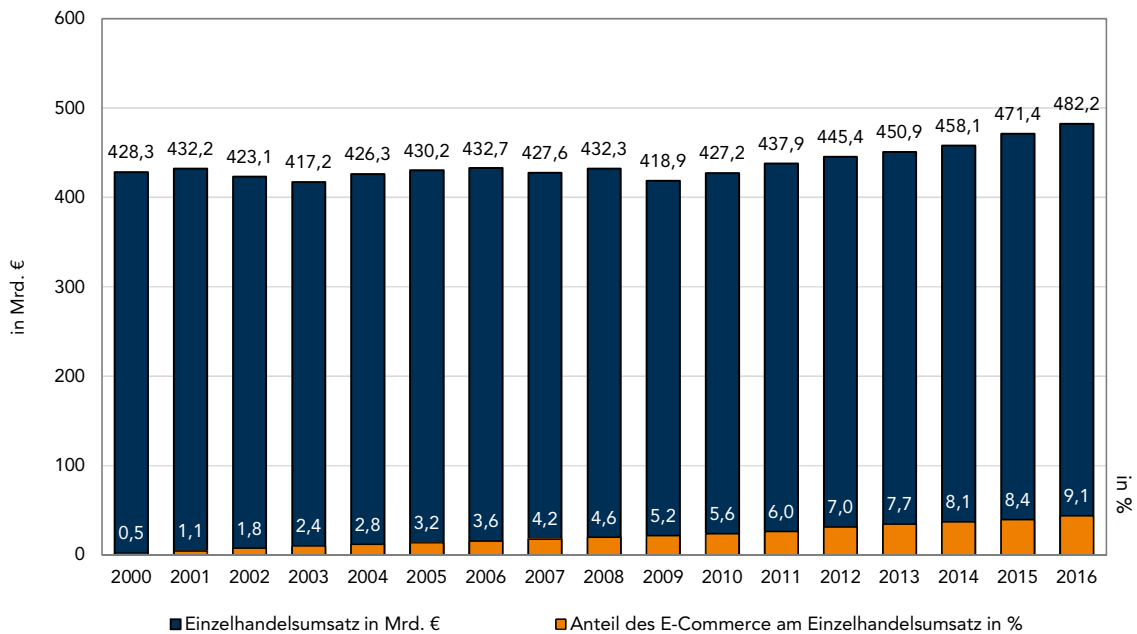
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2015; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 wurde für Emmerich am Rhein eine Kaufkraftkennziffer von rd. 95,54 festgestellt. Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex basieren dabei auf Angaben der BBE Retail Experts GmbH Co. KG (Köln) aus dem Jahr 2010. Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung wird hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern – wie häufig in Einzelhandelskonzepten in der Region – auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zurückgegriffen, wodurch sich der deutliche Bruch im zeitlichen Verlauf erklären lässt. Trotz der unterschiedlichen Kennwerte zur Kaufkraftkennziffer lässt sich für die Stadt Emmerich am Rhein bis zum Jahr 2015 aber grundsätzlich ein negativer Trend hinsichtlich der Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus erkennen.

Bedeutungszunahme des Online Handels

Es ist darauf hinzuweisen, dass vorgenannter Wert von 168,2 Mio. Euro die einzelhandelsbezogene Kaufkraft insgesamt beschreibt, also sowohl den stationär als auch den online ausgegebenen Anteil. Die Online-Ausgaben lagen im Bezugsjahr 2015 deutschlandweit bei rd. 42 Mrd. Euro/Jahr. Der Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz ist in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen.

Abbildung 14: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



Quellen: EHI Handelsdaten.

4.4 Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹³ im Emmericher Einzelhandel basiert in Teilen auf den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung sowie auf allgemeinen und für Emmerich am Rhein spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Das Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Emmerich am Rhein) eine Datenübersicht des Umsatzes im Emmericher Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Hauptzentrum [Haupt-, Nebenlage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

¹³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung wurde das räumliche Versorgungsverhalten im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) in Emmerich am Rhein sowie in den niederländischen Gemeinden Doetinchem, Duiven, Montferland, Oude IJsselstreek, Rijnwaarden und Zevenaar abgefragt, wodurch Rückschlüsse hinsichtlich örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme abgeleitet werden können.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 161,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Rund 62 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 51 %). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, die rd. 25 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Sortimentsgruppen Bekleidung (rd. 10 %) und Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 7 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 13 % des Gesamtumsatzes.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich eine gesamtstädtische Zentralität von rd. 96 %.¹⁴ Gegenüber dem Jahr 2010 (Zentralität: 90 %¹⁵) ist insgesamt eine Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 113 % erreicht. Dabei werden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (leichte) Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Demgegenüber weisen die Zentralitäten in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf (rd. 61 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 89 %) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011 (rd. 83 %) zeigt sich die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als deutlich erhöht (s. Tabelle 8). Dies begründet sich mit den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung¹⁶. So wird auf Grundlage der in Emmerich am Rhein durchgeführten Haushaltsbefragung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zunächst eine Kaufkrafteigenbindung von rd. 78 % angenommen (bei einer Einkaufsorientierung von rd. 73 % auf Emmericher Lebensmittelmärkte und einer Einkaufshäufigkeit¹⁷ von rd. 95 % sowie unter Berücksichtigung tradierteter Einkaufsbeziehungen). Damit fließen erhebliche Anteile der Emmericher Kaufkraft (rd. 22 %) in Nachbarkommunen ab, dabei vornehmlich nach Kleve, Rees und die Niederlande.

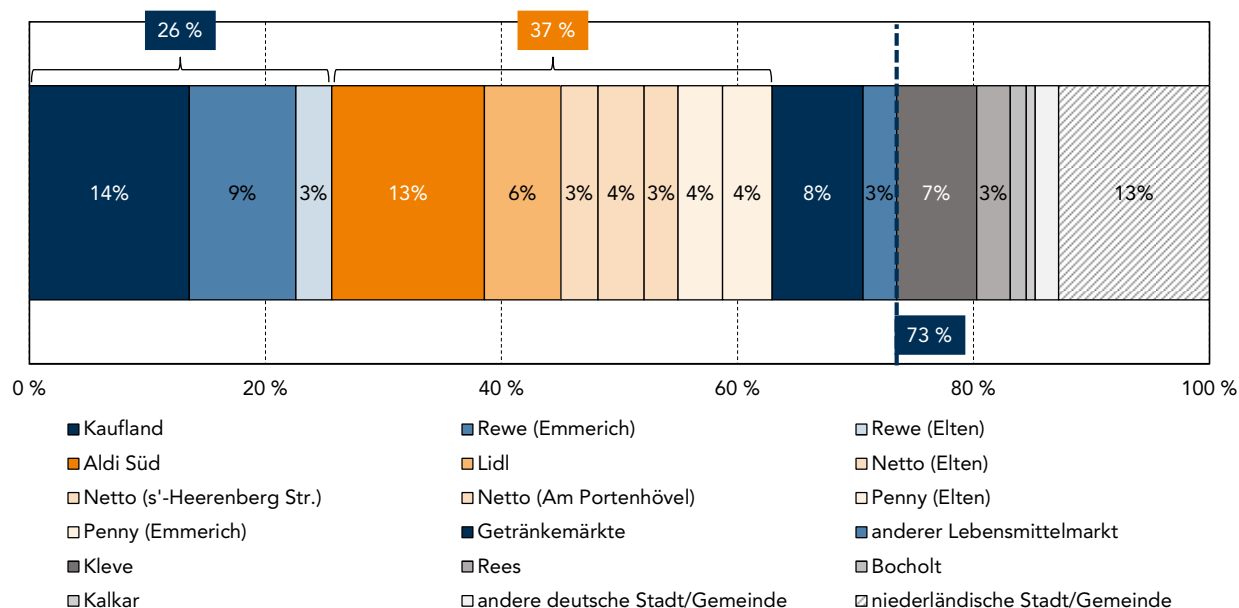
¹⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹⁵ Vgl. Junker und Kruse 2011.

¹⁶ Für detaillierte Ergebnisse der Haushaltsbefragung siehe Stadt + Handel 2017: Machbarkeits-, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für ein mögliches Nahversorgungsangebot im Emmericher Norden (Ehemalige Kaserne).

¹⁷ Rd. 95 % der Emmericher kaufen mindestens einmal pro Monat in Emmerich Lebensmittel (inkl. Getränke) ein.

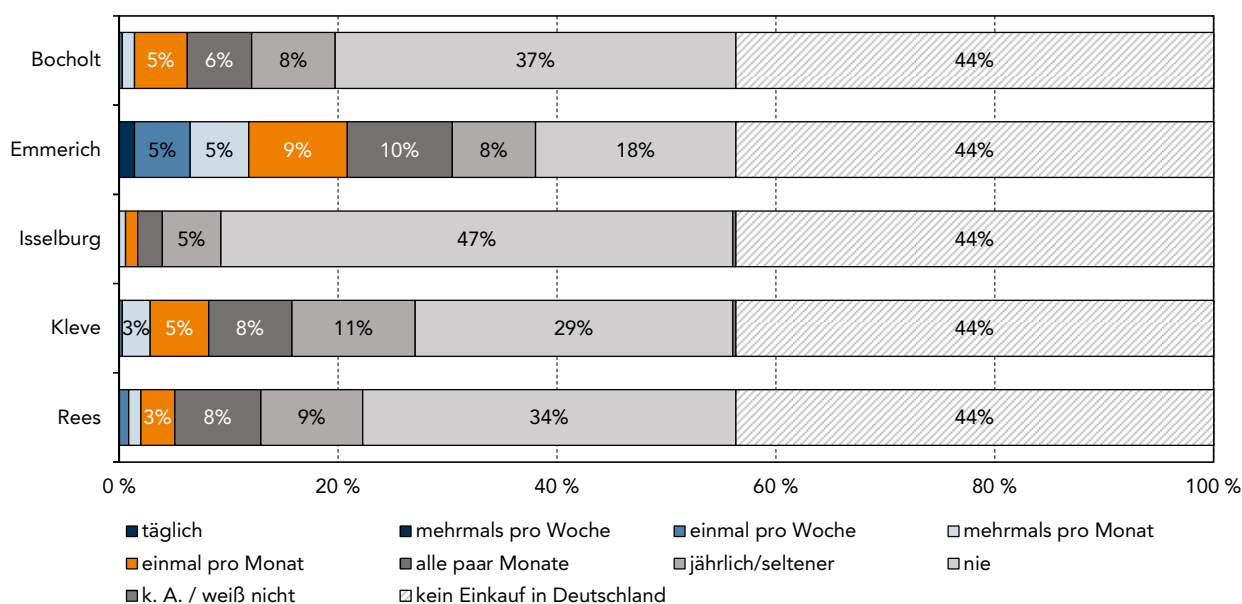
Abbildung 15: Einkaufsorientierung der befragten Emmericher Haushalte



Quellen: Haushaltsbefragung Emmerich Stadt + Handel 01/2017; Frage: „Ich würde gerne von Ihnen wissen, wo Sie überwiegend Lebensmittel (inkl. Getränke) einkaufen. Dabei geht es um Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discounter und Getränkemärkte“; n = 664 (Anzahl der Nennungen); Mehrfachnennungen möglich.

Im Zuge der in den Niederlanden durchgeführten Haushaltsbefragung konnten jedoch hohe Umsätze im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch niederländische Kunden nachgewiesen werden. So kaufen rd. 21 % der Niederländer im Untersuchungsraum regelmäßig, das heißt mindestens einmal pro Monat, Lebensmittel (inkl. Getränke) in Emmerich am Rhein ein.

Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit (NL) an ausgewählten Einkaufsorten in Deutschland



Quellen: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017; Frage: „Wie häufig kaufen Sie an den folgenden Orten auf der deutschen Seite der Grenze Lebensmittel (inkl. Getränke) ein?“; n = 200 (Anzahl der Nennungen).

Dabei geben niederländische Kunden (Kundenanteil = Anteil der Bevölkerung, die mindestens einmal pro Monat am angegebenen Ort einkauft) durchschnittlich rd. 100 Euro pro Monat in Emmerich für Lebensmittel (inkl. Getränke) aus.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein

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

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

Aus den ermittelten durchschnittlichen Ausgaben der Befragten aus niederländischen Kommunen lassen sich (unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und eines Sicherheitsabschlags) Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden ableiten, die rd. 29 % des Gesamtumsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Emmerich ausmachen.

Im Ergebnis wird die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der Kaufkrafteigenbindung von 78 %, der hohen Umsätze durch niederländische Kunden sowie unter Berücksichtigung weiterer Streuumsätze/Zufallseinkäufe im Rahmen der Konzeptfortschreibung deutlich nach oben korrigiert.

Innerhalb der Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs kann Emmerich am Rhein Kaufkraftzuflüsse in den Bereichen Bekleidung (rd. 108 %) und Schuhe/Lederwaren (rd. 113 %) verzeichnen, die gleichzeitig klassische innerstädtische Leitsortimente darstellen. Zudem bestehen Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 111 %) und Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 107 %). In den übrigen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe sind dagegen Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Im langfristigen Bedarfsbereich besteht insgesamt eine Zentralität von rd. 61 %. Mit Ausnahme der Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 115 %) und Sonstiges (rd. 109 %) bestehen in jeglichen Sortimentsgruppen Kaufkraftabflüsse. Besonders niedrige Zentralitäten werden dabei in den Warengruppen Neue Medien/

Unterhaltungselektronik (rd. 33 %), Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 46 %) sowie Möbel (rd. 51 %) erreicht.

ENTWURF

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein

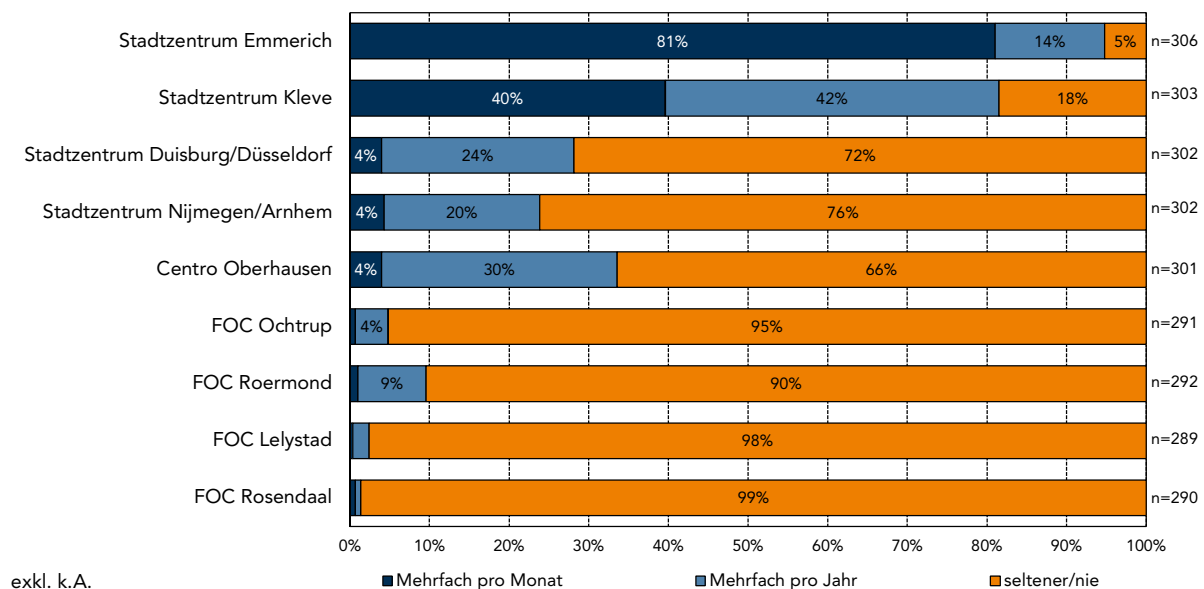
Warengruppen	Verkaufs- fläche (in m²)	Brutto- Jahres- umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	12.980	81,7	68,7	119
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.720	10,8	10,6	102
Blumen, zoologischer Bedarf	1.070	2,1	3,5	61
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.150	4,7	5,3	89
kurzfristiger Bedarfsbereich	16.920	99,4	88,2	113
Bekleidung	4.640	16,7	15,4	108
Schuhe/Lederwaren	1.460	4,7	4,2	113
Pflanzen/Gartenbedarf	3.800	2,7	2,6	107
Baumarktsortiment i. e. S.	10.520	11,2	14,9	75
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.940	2,2	2,0	111
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	460	1,1	3,5	31
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	980	2,4	3,0	80
mittelfristiger Bedarfsbereich	23.800	41,0	45,5	90
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	540	2,8	2,4	115
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	530	0,8	1,8	46
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	940	1,7	1,8	94
Möbel	3.610	4,4	8,6	51
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.580	4,5	4,8	95
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	540	3,9	12,0	33
Uhren/Schmuck	210	1,9	2,1	93
Sonstiges*	310	1,1	1,0	109
langfristiger Bedarfsbereich	8.260	21,1	34,5	61
Gesamt	48.980	161,4	168,2	96
Veränderung gegenüber 2010	- 5.350	+ 28,4	+ 21,2	+ 6

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2016; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör.

Es wird deutlich, dass Emmerich am Rhein in ausgewählten Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von zum Teil deutlich unter 100 % und somit Kaufkraftabflüsse verzeichnet. In dieser Hinsicht kommt das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld in Folge der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg, Essen und Düsseldorf, zu weiteren Mittelzentren sowie zu den niederländischen Großstädten Nijmegen und Arnheim zum Ausdruck.

Dieser Eindruck wird durch die durchgeführte Passantenbefragung im Hauptzentrum von Emmerich am Rhein bestätigt. Besonders das Mittelzentrum Kleve weist eine auffällige Attraktivität als Einkaufsziel auf. So geben rd. 40 % der Befragten an, dass sie mehrfach pro Monat das Stadtzentrum von Kleve als Einkaufsziel aufsuchen. Weitere rd. 42 % der befragten Passanten kaufen dort mehrfach pro Jahr ein. Weitere attraktive Einkaufsziele stellen die Stadtzentren der Oberzentren Duisburg und Düsseldorf, der niederländischen Großstädte Nijmegen und Arnheim sowie das Einkaufszentrum Centro Oberhausen dar. Die Factory Outlet Center (FOC) in Ochtrup, Roermond, Lelystad und Rosendaal scheinen dagegen eine geringe Attraktivität als Einkaufsziel aufzuweisen.

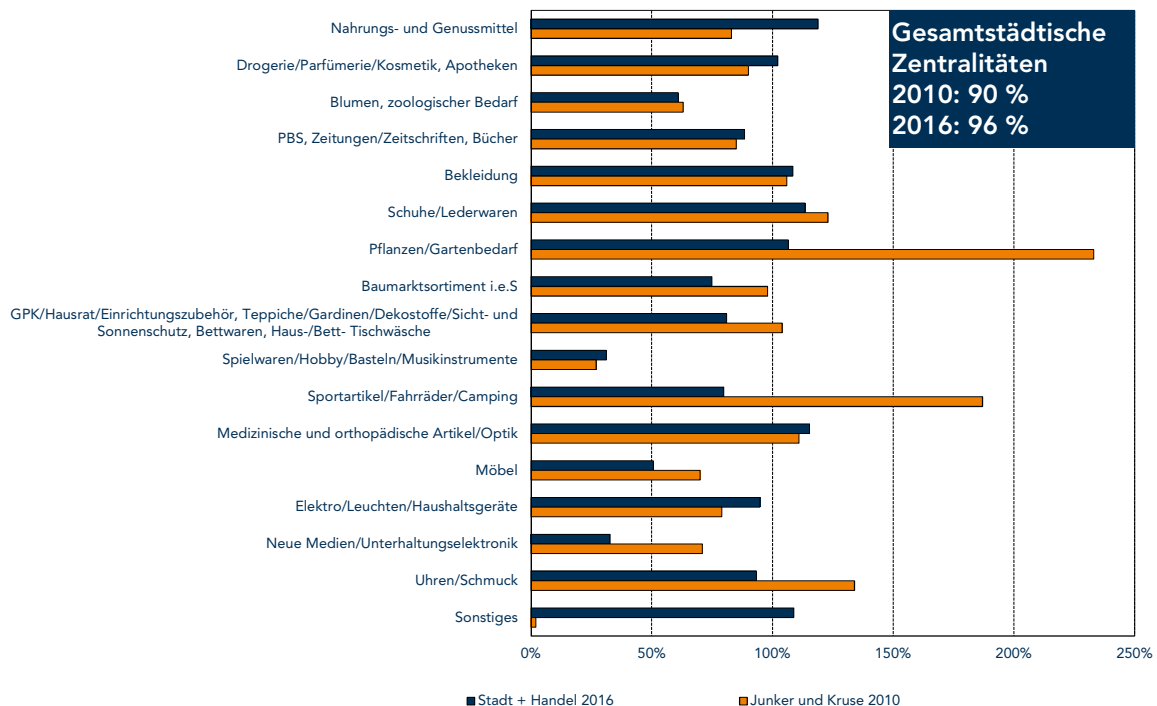
Abbildung 17: Einkaufshäufigkeit bezüglich verschiedener Einkaufsziele



Quellen: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt verschiedene Einkaufsziele und würde gerne wissen, wie häufig Sie dort einkaufen?“.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2010 und 2015 zeigt sich aus bereits genannten und erläuterten Gründen (siehe Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung) eine deutliche Erhöhung des Zentralitätswertes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Ein Rückgang des Zentralitätswertes ist insbesondere in den Sortimentsgruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck sowie - in abgeschwächter Form - in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. auszumachen.

Abbildung 18: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2016)



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2016; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; Junker und Kruse 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör; Daten aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen nicht vollumfänglich vergleichbar.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.5 Analyse der Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein vertiefend analysiert.¹⁸ Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die

¹⁸ In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m - 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 - 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentration auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

Quantitative Nahversorgung

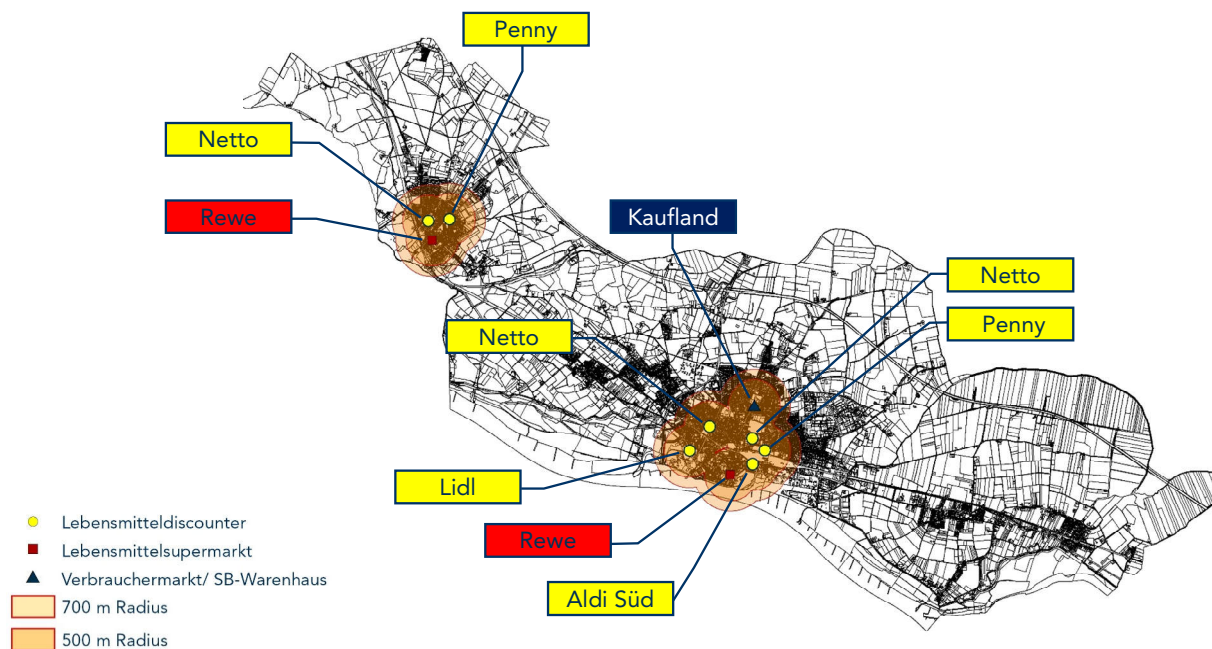
Emmerich am Rhein weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.980 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Beim Vergleich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner mit dem Bundesdurchschnitt werden ausschließlich die Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m² inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte) berücksichtigt. Diesbezüglich liegt Emmerich am Rhein mit rd. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,4 m² je Einwohner. Allerdings sind innerhalb Emmerichs räumliche Disparitäten hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auszumachen: Während im Stadtteil Elten eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (rd. 0,49 m² VKF/EW) nachgewiesen werden kann, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in den übrigen Stadtteilen von Emmerich insgesamt deutlich unterdurchschnittlich (rd. 0,30 m² VKF/EW).

Die Kaufkrafteigenbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 78 %, dies deutet auf hohe Kaufkraftabflüsse hin. Die Zentralität beträgt – aufgrund der hohen Umsätze durch niederländische Kunden – rd. 119 % (s. Kapitel 4.4)

Qualitative Nahversorgung

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zehn strukturprägende (> 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind sieben Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem Betrieb handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, zwei weitere Betriebe sind als Lebensmittelsupermärkte einzuordnen (s. Abbildung 19).

Abbildung 19: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein

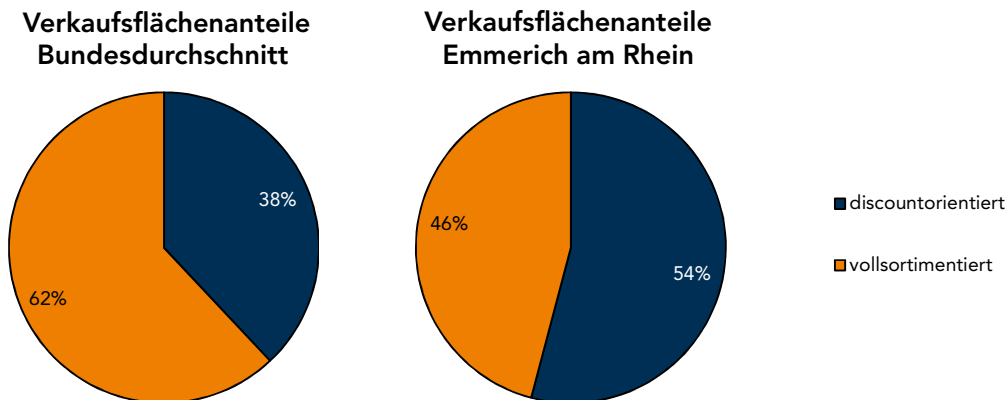


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Die Lebensmitteldiscounter erreichen sowohl hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl als auch bezüglich ihres Verkaufsflächenanteils ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Super- und Verbrauchermärkten, wodurch in Emmerich am Rhein aktuell ein überdurchschnittlich stark ausgeprägtes discountorientiertes Lebensmittelangebot gegeben ist. So beträgt die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Lebensmittel-Diskont zu Lebensmittel-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %¹⁹. In Emmerich am Rhein wird für das Segment Lebensmittel-Vollsortiment ein Anteil von rd. 46 % erreicht.

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016, S.92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²) inkl. Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

Abbildung 20: Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich*



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; *eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016, S.92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²) inkl. Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

Die qualitative Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein ist neben dem ausgeprägten discountorientierten Lebensmittelangebot dadurch geprägt, dass die bestehenden Lebensmittelvollsortimenter gegenwärtig nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellt sind.

Abbildung 21: Qualitative Beurteilung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter in Emmerich am Rhein

Rewe (Hauptzentrum Emmerich)

- ✓ **Verkaufsfläche:** angemessen
- ✓ **Angebot:** durchschnittliches bis hohe Sortimentsbreite und -tiefe
- **Marktauftritt:** zeitgemäßes, aber nicht überaus modernes Marktkonzept
- ➔ **Fazit: überwiegend zukunftsfähig**

Rewe (NVZ Elten)

- ✗ **Verkaufsfläche:** Kleinflächenkonzept (nicht großflächig)
- ✗ **Angebot:** sehr eingeschränkte Sortimentsbreite und -tiefe
- ✗ **Marktauftritt:** enge Gänge, sehr kleiner Bereich für frische Ware
- ➔ **Fazit: bedingt zukunftsfähig**

Kaufland (Solitärer Nahversorgungsstandort)

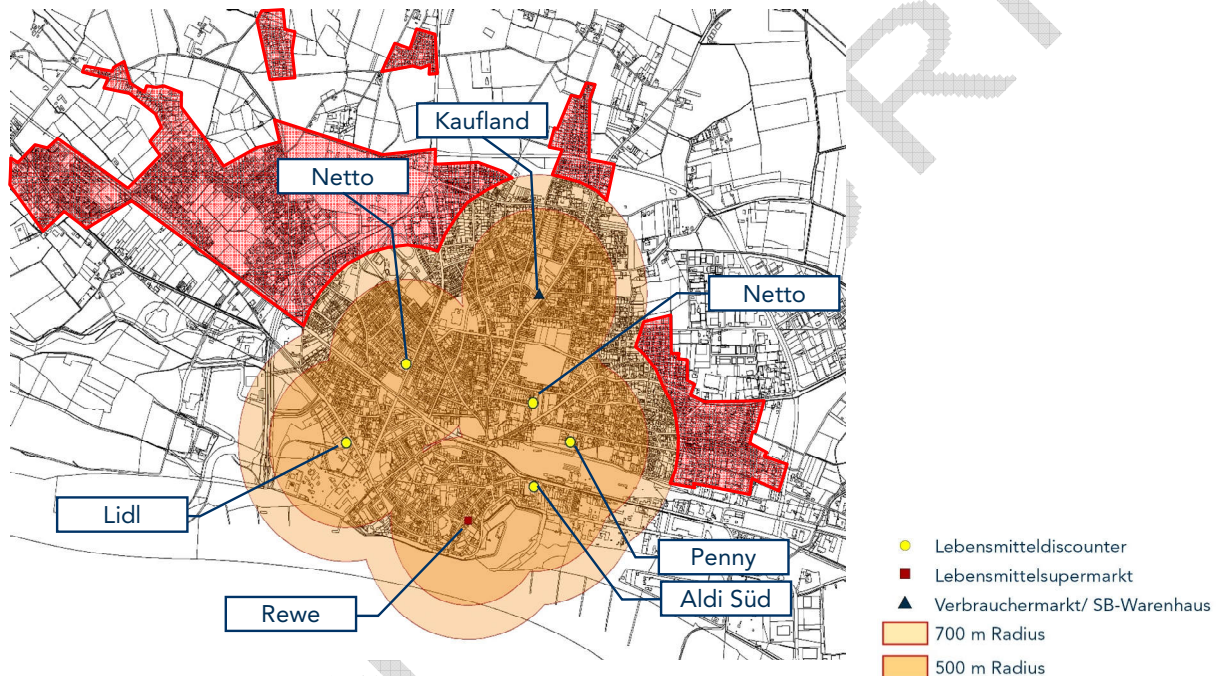
- ✗ **Verkaufsfläche:** für Verbrauchermarkt deutlich zu klein
- ✗ **Angebot:** für Verbrauchermarkt sehr eingeschränkte Sortimentsbreite und -tiefe
- ✗ **Marktauftritt:** enge Gänge, dunkler Eingangsbereich, alte Einrichtung
- ➔ **Fazit: bedingt zukunftsfähig**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Räumliche Nahversorgung

Die bestehenden Lebensmittelmärkte in Emmerich am Rhein sind siedlungsstrukturell insgesamt gut integriert. Der Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein verfügt gegenwärtig über eine größtenteils flächendeckende räumliche Nahversorgung. Allerdings besteht ein räumliches Nahversorgungsdefizit in den siedlungsstrukturell abgesetzten Randbereichen zum Hauptsiedlungskörper. Defizite in der wohnortnahen Grundversorgung sind insbesondere im Norden bzw. Nordwesten sowie im Osten des Hauptsiedlungsbereichs auszumachen. Im Stadtteil Elten wird dagegen eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt (s. nachfolgende Abbildung; Gebiete mit einem räumlichen Nahversorgungsdefizit in rot).

Abbildung 22: Räumliche Nahversorgung im Emmericher Hauptsiedlungsbereich



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Str. 51) nachrichtlich erfasst; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

In den übrigen vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden, für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial). Es ist zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Stadtteile gegenwärtig insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsangebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Nahversorgungssituation – Zusammenfassung und Fazit

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 8: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Emmerich am Rhein insgesamt

	Bestandserhebung 2010	Bestandserhebung 2016
Verkaufsflächenausstattung NuG insgesamt	• rd. 12.010 m ²	• rd. 12.980 m ²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	• rd. 0,39 m ² VKF/EW	• rd. 0,33 m² VKF/EW* (im Bundesschnitt rd. 0,4 m² VKF/EW) - o <u>In Elten:</u> rd. 0,49 m² VKF/EW* - o <u>In sonstigen Stadtteilen:</u> rd. 0,30 m² VKF/EW*
Verkaufsflächenanteil	Keine Angaben	• In ZVB: rd. 31 % • In siL: rd. 57 % • In niL: rd. 12 %
Betriebstypenmix	• 2 x Verbrauchermarkt** • 1 x Lebensmittelsupermarkt* • 7 x Lebensmitteldiscounter • ergänzt um 53 weitere Lebensmittelanbieter	• 1 x Verbrauchermarkt** • 2 x Lebensmittelsupermarkt** • 7 x Lebensmitteldiscounter • 4 x Getränkemarkt (>200 m² VKF) • ergänzt um 49 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	▪ rd. 83 %	▪ rd. 119 %***

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein); Berechnungen Stadt + Handel; Junker und Kruse 2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; *auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m²) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte; **Rewe in der Rheincenter-Passage durch Junker und Kruse als Verbrauchermarkt eingestuft, im Abgleich der aktuellen Verkaufsflächenausstattung im Bestand mit gängigen Verkaufsflächenausstattungen von Lebensmittelsupermärkten und Verbrauchermärkten durch Stadt + Handel als Lebensmittelsupermarkt bewertet; ***Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wurde auf Grundlage der Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung nach oben korrigiert (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner besteht für den nördlichen Hauptsiedlungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein gegenwärtig insgesamt keine angemessene quantitative Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Als Folge des ausgeprägten discountorientierten Lebensmittelangebotes und des Fehlens eines vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters (nur Rewe im Hauptzentrum Emmerich überwiegend zukunftsfähig) lässt sich ebenfalls ein Defizit in der qualitativen Nahversorgung ausmachen, welches u. a. durch die nachgewiesenen Kaufkraftabflüsse der Emmericher Bevölkerung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zum Ausdruck kommt (s. Kapitel 4.4). Da zudem der Nordwesten des Hauptsiedlungsbereich von Emmerich nur über eine eingeschränkt flächendeckende Nahversorgung verfügt, besteht auch hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ein Defizit in Emmerich, das sich zusammen mit dem qualitativen Defizit maßgeblich auf den Nordwesten konzentriert.

Tabelle 9: Nahversorgungssituation auf einen Blick

Nahversorgung	
quantitativ	- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts* und weist eine räumlich hohe Disparität auf - Die Kaufkrafteigenbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 78 %, dies deutet auf hohe Kaufkraftabflüsse hin. Die Zentralität beträgt – aufgrund der hohen Umsätze durch niederländische Kunden – rd. 119 %
qualitativ	- Die Lebensmitteldiscounter erreichen ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern - Die Lebensmittelvollsortimenter sind überwiegend nicht vollumfänglich marktdäqu Coast aufgestellt und verfügen über eine für ihren jeweiligen Betriebstyp unterdurchschnittliche Verkaufsfläche (Ausnahme: Rewe im Hauptzentrum Emmerich am Rhein)
räumlich	- Die Lebensmittelbetriebe (Discounter, Vollsortimenter) sind siedlungsstrukturell gut integriert, aber dadurch nur bedingt erweiterungsfähig - Der Stadtteil Elten verfügt über eine annähernd flächendeckende Nahversorgung - Der Hauptsiedlungsbereich von Emmerich verfügt im Norden und Nordwesten lediglich über eine eingeschränkte flächendeckende Nahversorgung (der Kernort von Emmerich am Rhein ist allerdings sehr gut versorgt). - Die vom Kernort abgesetzten Stadtteile verfügen über keine fußläufige Nahversorgung

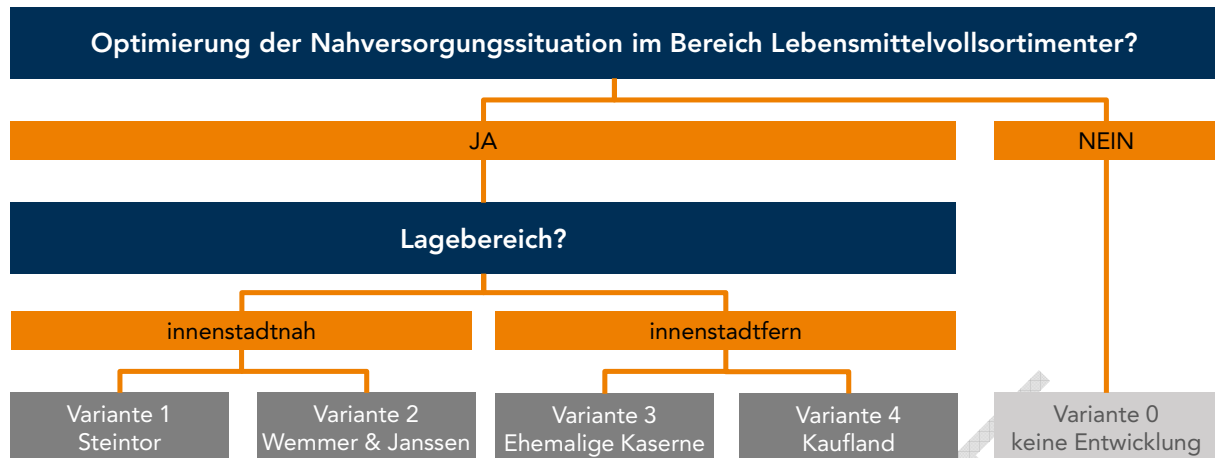
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; * auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m²) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung

Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurde sowohl aus dem politischen Raum als auch seitens der Stadtverwaltung der Bedarf nach einem modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter kommuniziert. Diese Einschätzung wurde fachgutachterlicherseits im Rahmen der Nahversorgungsanalyse im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bestätigt. Zur Fortentwicklung der Nahversorgung wurden in Abstimmung mit der Stadt Emmerich am Rhein die innenstadtnahen Entwicklungsvarianten Steintor und Wemmer & Janssen sowie die innenstadtfernen Entwicklungsvarianten Kaufland und Ehemalige Kaserne diskutiert und abgewogen.

Abbildung 23: Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung





Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Im Zuge der Abwägung der aufgeführten Varianten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein wurden die diskutierten und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Chancen und Risiken untersuchten **innenstadtnahen Entwicklungsvarianten Steintor und Wemmer & Janssen** verworfen, da diese von Seiten der Stadtverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern als zu vermeidendes städtebauliches Risiko eingestuft werden.

Demnach entspricht eine innenstadtnahe Einzelhandelsentwicklung im Bereich Lebensmittelvollsortiment nicht den städtischen Zielvorstellungen zur Stärkung und Fortentwicklung des Neumarktes sowie der Kaßstraße als Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Emmerich am Rhein. Aufgrund der Nähe zu dem (perspektivischen) Lebensmittelangebot im Hauptzentrum Emmerich am Rhein sowie den Lebensmitteldiscountern Lidl (Wardstraße) und Aldi (Bahnhofstraße) erfolgt zudem keine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgung. Das räumliche Entwicklungsziel „Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren“ hat hier im Abwägungsprozess Vorrang gegenüber dem Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ erhalten.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung der innenstadtnahen **Entwicklungsvariante Steintor** wurde auch die angestrebte Verlagerung des aktuell an der Normannstraße angesiedelten Kaufland-Marktes auf das Steintorgelände abgewogen. Neben den zuvor genannten städtischen Einschätzungen zu einer nahversorgungsorientierten, innenstadtnahen Einzelhandelsentwicklung ist aus Gutachtersicht eine einzelhandelsorientierte Entwicklung des Steintorgeländes unter aktuellen Voraussetzungen nicht geeignet, um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes zu stärken. Insbesondere aufgrund der Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraße L7 und den stark durch Dienstleistungen und Kulturangebote geprägten Geistmarkt ist ein fehlender funktionaler Zusammenhang zu den sonstigen Einzelhandelslagen im Hauptzentrum zu attestieren. Dementsprechend sind Synergieeffekte bzw. positive Impulse (z. B. Belebung der Steinstraße, Stärkung der Hauptlage Neumarkt/Kaßstraße) aufgrund des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs bzw. der zunehmenden Wegedistanz für den zentralen Versorgungsbereich unwahrscheinlich. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen, wie z. B. der verkehrlichen Anbindung und der Parkplatzsituation besteht vielmehr das Risiko

eines Bedeutungsverlustes insbesondere für die Hauptlage und – in verstärkter Form – für die Geschäftslagen im Bereich der oberen Kaßstraße sowie kleiner Löwe.

Ferner wurde im Rahmen einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Erarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) Strategien zur Aufwertung der Emmericher Innenstadt untersucht und aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Steintorgeländes erörtert. Eine deutliche Mehrheit der Beteiligten sprach sich für eine Entwicklung des Geländes als multifunktionaler Platz mit Parkmöglichkeiten aus.

Darüber hinaus besteht bei einer Standortverlagerung des Kaufland-Marktes zusätzlich die Gefahr einer mindestens kurzfristigen Versorgungslücke in den nördlichen Siedlungsbereichen.

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.

Gemäß eines Beschlusses des Stadtrates der Stadt Emmerich am Rhein ist daher insgesamt von einer nahversorgungsorientierten Entwicklung der innenstadtnahen Potenzialflächen Steintor und Wemmer & Janssen abzusehen. Zudem tragen die innenstadtnahen Entwicklungsvarianten nur bedingt zur Optimierung der Nahversorgung im Emmericher Norden bzw. Nordwesten bei. Somit kommt den Standorten bzw. Potenzialflächen im Emmericher Norden eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Optimierung der qualitativen Nahversorgung zu.

Am **Standort Normannstraße** wurde seitens der politischen Entscheidungsträger die Möglichkeit einer Erweiterung des Kaufland-Marktes auf bis zu 3.500 m² Bruttogeschossfläche in Erwägung gezogen. Mit Verweis auf die Bezirksregierung Düsseldorf ist im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Bestandsbetriebes jedoch lediglich eine Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Marktes um rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche möglich. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 3.500 m² Bruttogeschossfläche erscheint demnach als überdimensioniert. Auch aus fachgutachterlicher Sicht ist eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsmarktes aufgrund seiner Lage außerhalb der Zentrenstruktur nicht zu rechtfertigen: Der Betriebstyp eines Verbrauchermarktes dient 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 und eine Modernisierung des Betriebs ermöglicht werden**. Der Standort Normannstraße kommt allerdings aufgrund des Betriebstyps des dort ansässigen Kaufland-Marktes und aufgrund des verhältnismäßig geringen Spielraums bei einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung nicht als Potenzialfläche zur Behebung des identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizits in Frage.

Demnach ist eine Ansiedlung bzw. Fortentwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den Potenzialflächen/Standorten Steintor, Wemmer & Janssen und Normannstraße aus aktueller Sicht unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Schutz und Stärkung der Hauptlage, Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge, möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen) als risikobehaftet bzw. kurzfristig unwahrscheinlich einzustufen bzw. mit Verweis auf die Landesplanung nur mit Einschränkungen möglich.

In diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) sowie einer in Rede stehenden deutlichen Wohnflächenentwicklung gekoppelt mit der Entwicklung diverser weiterer Einrichtungen (Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, Kindertagesstätte, psychosomatische Klinik) wird als zusätzliche Entwicklungsoption das **ehemalige Kasernengelände** im Norden des Haupt-siedlungsbereichs von Emmerich am Rhein hinsichtlich seiner Eignung als möglicher Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft (s. Kapitel 7.4). Im Ergebnis dieser Überprüfung kann der Standort Ehemalige Kaserne nach fachlichem Dafürhalten einen möglichen, perspektivischen Nahversorgungsstandort darstellen, der mit einer zukünftigen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu einer Behebung des qualitativen und räumlichen Nahversorgungsdefizits beitragen kann, sofern bestimmte städtebauliche Voraussetzungen erfüllt werden (u. a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) und sofern innenstadtnahe Entwicklungsvarianten weiterhin aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Ohne die o. g. städtebaulichen Voraussetzungen ist der Standort Ehemalige Kaserne allerdings nicht als Nahversorgungsstandort geeignet. Die politischen Entscheidungsträger der Stadt Emmerich haben diesen Umstand im Rahmen eines Ratsbeschlusses vom 26.09.2017 entsprechend gewürdigt (s. dazu ebenfalls Kapitel 7.4).

Daher wird die Entwicklungsvariante 4 „Ehemalige Kaserne“ im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als mögliche Option zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung in Form eines perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung vorgestellt. Das Einzelhandelskonzept bereitet die zukünftige Integration des Standorts in das Zentren- und Standortmodell der Stadt Emmerich am Rhein vor und formuliert spezifische Entwicklungsempfehlungen für den perspektivischen Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne. Die Umsetzung der konzeptionellen Empfehlungen zum Standort ist allerdings sowohl an die bereits hier und in Kapitel 7.4 thematisierten städtebaulichen Voraussetzungen als auch an einen zukünftigen Ratsbeschluss zur Umsetzung dieser Entwicklungsoption in Form eines neuen Bauleitplanverfahrens gebunden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Konzept ausgearbeitet, welches mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne als perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung (s. Kapitel 7.4) eine Entwicklungsoption zur Behebung des qualitativen Nahversorgungsdefizits aufweist, die durch einen zukünftigen Beschluss des Stadtrates ohne weitere Konzeptfortschreibung umgesetzt werden kann.

4.6 Zwischenfazit

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten und dienen im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in Emmerich am Rhein.

- Die Stadt Emmerich ist von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u.a. Kleve, Bocholt, Wesel) umgeben. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Duisburg und Essen in rd. 80 km bzw. rd. 82 km Entfernung. Zudem besteht eine räumliche Nähe zu den niederländischen Städten Arnheim und Nijmegen. In Verbindung mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A 3 sowie den öffentlichen Nahverkehr weist die Stadt Emmerich am Rhein ein **ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld** auf.
- Für Emmerich am Rhein wird bis zum Jahr 2026 ein **Bevölkerungszuwachs** von bis zu rd. 5,6 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt **Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft** zu erwarten.
- Die **Verkaufsfläche pro Einwohner** ist gegenüber 2010 (rd. 1,7 m² VKF/Einwohner) zurückgegangen, liegt mit rd. 1,53 m² VKF pro Einwohner dennoch **leicht über dem Bundesdurchschnitt** (rd. 1,46 m² VKF/Einwohner).
- Seit 2010 sind **deutliche Konzentrationsprozesse** der Einzelhandelsstrukturen in Emmerich am Rhein festzustellen. So wurden im Stadtgebiet 35 Einzelhandelsbetriebe weniger registriert.
- Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt insgesamt über eine **positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Mit rd. 85 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Das **Hauptzentrum** stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Emmerich am Rhein dar. Der Bestand ist überwiegend kleinteilig organisiert. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (hier insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör). Im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2010 ist der Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum durch einen deutlichen Rückgang der Betriebsanzahl gekennzeichnet. Impulse im Hinblick auf die Bedeutung des Hauptzentrums im Stadtgefüge konnten nicht festgestellt werden. Die Leerstandsquote - bezogen auf alle verfügbaren Ladenlokale im Hauptzentrum – beträgt rd. 30 %. Eine räumliche Konzentration der Leerstände lässt sich insbesondere in der Steinstraße feststellen, wodurch sich in diesem Bereich qualitativ negative Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses entfalten.

- Hinsichtlich der **Nahversorgung** sind **quantitative** (rd. 0,33 m² VKF pro Einwohner²⁰), **qualitative** (Betriebstypenmix, discountorientiertes Lebensmittelangebot, eingeschränkte Marktgängigkeit der Lebensmittelvollsortimenter) und **räumliche** (Hauptsiedlungsbereich mit Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung) **Defizite** auszumachen.
- Die **Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)** der Stadt Emmerich am Rhein beträgt rd. **96 %** und deutet (nach wie vor) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin. In der Mehrzahl der Sortimente sind rechnerische Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dennoch ist gegenüber dem Jahr 2010 eine Zunahme des gesamtstädtischen Zentralitätskennwertes zu verzeichnen (+ rd. 6 %).
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** liegt mit **92,9** unter dem **Bundesdurchschnitt** und ist gegenüber 2010 gesunken.

²⁰ Auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m²) inklusive Non-food-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient - als absatzwirtschaftliche Kerngröße - der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In den Entwicklungsperspektiven werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von auf Warengruppen bezogene Betriebstypenentwicklungen aufbereitet. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

5.1 Vorbemerkung und Methodik

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) darstellen, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen, städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels bilden.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Emmerich am Rhein korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Emmerichs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Emmerich am Rhein werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 24: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Gliederung der nachfolgenden Bausteine ergibt sich aus der Darstellung innerhalb der Abbildung 24.

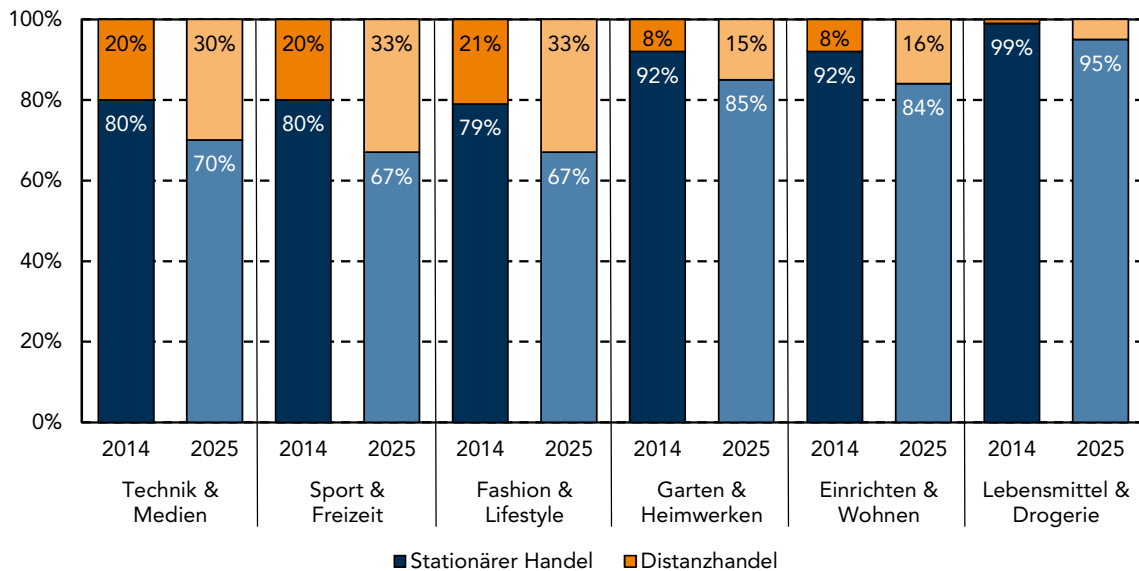
a) Entwicklungen im Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Online-Geschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen. Im Bezugsjahr 2016 erzielte der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 43,9 Mrd. Euro (rd. 9,1 % des Gesamtumsatzes, s. Abbildung 28). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 % bis 25 % liegen wird.²¹ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind.

²¹ Vgl. handelsdaten.de.

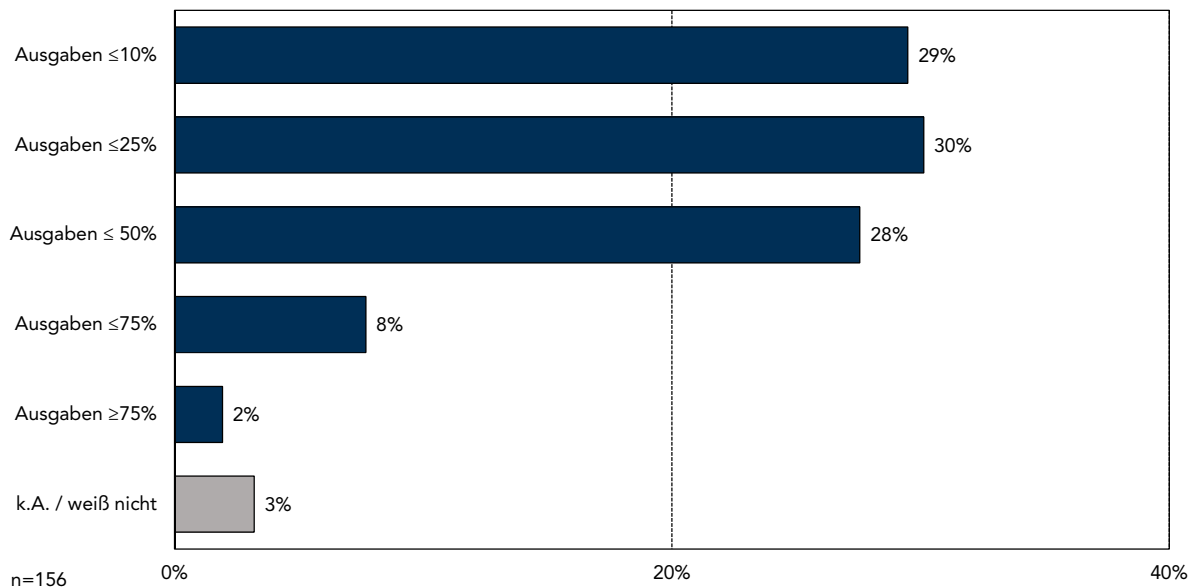
Abbildung 25: Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen



Quelle: Eigene Darstellung nach GfK GeoMarketing GmbH (2015): Ecommerce: Wachstum ohne Grenzen? Bruchsal.

Die Bedeutung des Online-Handels und die damit einhergehende besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Passantenbefragung wieder. Bei der Frage nach dem Verhältnis der Ausgaben im stationären Einzelhandel und im Online-Handel (ohne Lebensmittel/Drogeriewaren, Kfz, Reisen, Tickets, etc.) zeigt sich, dass signifikante Ausgabenanteile auf den Online-Handel entfallen. So schätzen rd. 28 % der befragten Passanten den Anteil ihrer Ausgaben für Einkäufe im Online-Handel auf 26 % bis 50 % ein. Rund 10 % der Befragten geben an, dass der Anteil der Online-Ausgaben bei über 50 % liegt. Zusätzlich beläuft sich der Anteil der Befragten, bei denen der Anteil für Online-Ausgaben zwischen 11 % und 25 % liegt, auf rd. 30 % (s. Abbildung 26).

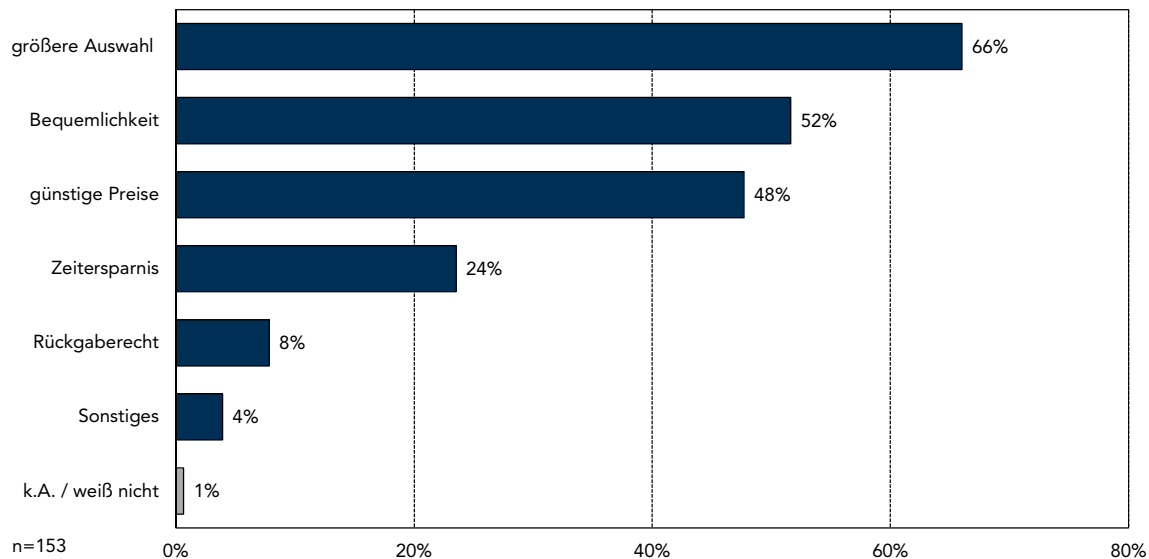
Abbildung 26: Verhältnis Ausgaben online vs. stationär



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie das Verhältnis Ihrer Ausgaben in Einzelhandelsgeschäften und im Internet vergleichen, können Sie mir sagen, wie hoch der Anteil ist, den Sie für den Einkauf im Internet (Onlinehandel) aufwenden (ohne Lebensmittel/Drogeriewaren, Kfz, Reisen, Tickets etc.)?“; n = 156 (Anzahl der Nennungen); Filter Teilgruppe „Nutze Internet zum Einkauf“.

Für rd. 66 % der Befragten ist ein zentraler Grund für den Einkauf im Internet die größere Auswahl im Online-Handel. Weiterhin geben rund die Hälfte der Befragten an, dass Bequemlichkeit sowie die günstigen Preise Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf sind. Ein weiterer bedeutender Faktor für den Einkauf im Internet ist die Zeitersparnis, den rd. 24 % der Personen nennen (s. Abbildung 27).

Abbildung 27: Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie das Internet zum Einkaufen nutzen, woran liegt das?"; n = 156 (Anzahl der Nennungen); Filter Teilgruppe „Nutze Internet zum Einkauf“.

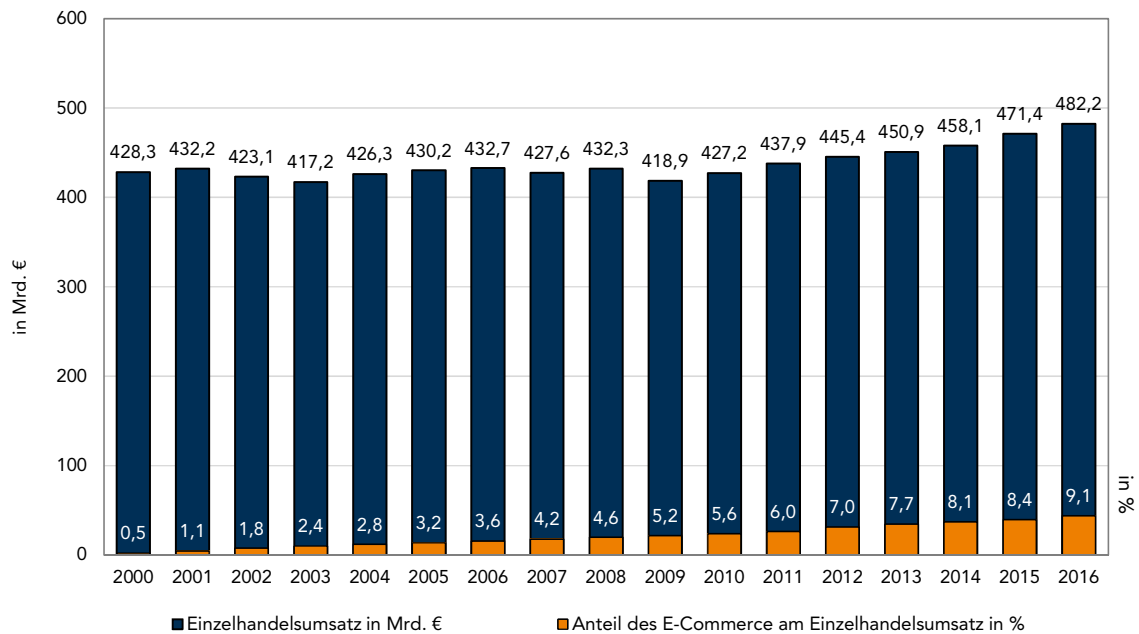
b) Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bezüglich der konkreten Prognosewerte wird auf Kapitel 4.3 verwiesen. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt positive Impulse auf die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

c) Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf pro Einwohner

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagnierte von etwa 2000 bis 2010 (knapp über 400 Mrd. Euro/Jahr). Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, so dass diese im Jahre 2016 bei rd. 482 Mrd. Euro liegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert den Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft beschreibt, der stationär und online ausgegeben wird. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. o.).

Abbildung 28: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



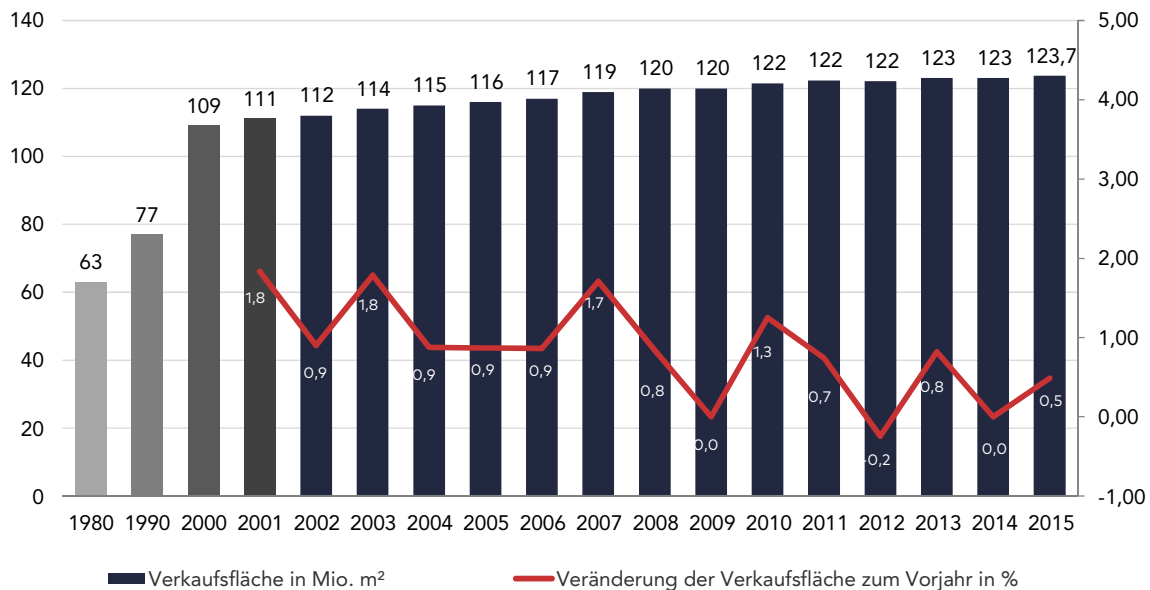
Quelle: EHI Handelsdaten.

Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale wird für die nächsten fünf Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen, wobei es in einzelnen Sortimentsbereichen zu starken Verschiebungen in Richtung der Online-Vertriebskanäle kommen wird, während diese in anderen Bereichen weniger prägend sein werden (s. o.).

d) Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Der Verkaufsflächenwachstumstrend hat sich in den letzten Jahren allerdings bereits abgeschwächt.

Abbildung 29: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



Quellen: handelsdaten.de

Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der o. g. dynamischen Entwicklung des Online-Handels unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

e) Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Le-

bensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 172 Mrd. Euro erwirtschaften.²²

5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Emmerich am Rhein

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 10: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Emmerich am Rhein bis 2026
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme von rd. 5,3 % bis rd. 5,6 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentsspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Emmerich am Rhein voraussichtlich durch die Zunahme der Bevölkerungszahl positiv beeinflusst. Auf der anderen Seite ist mit steigenden Abflüssen der Kaufkraft in Richtung des Online-Handels zu rechnen, welche jedoch sortimentsspezifisch ausfallen. Im Ergebnis sind Nachfrageseitig demnach in ausgewählten Sortimentsgruppen geringe Entwicklungspotenziale aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose zu erwarten. Der steigende Anteil des Online-Handel-Umsatzes wird die Entwicklungspotenziale jedoch – sortimentsspezifisch – deutlich einschränken.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

²² Vgl. EHI (2013): online abgerufen am 29.07.2014.

Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

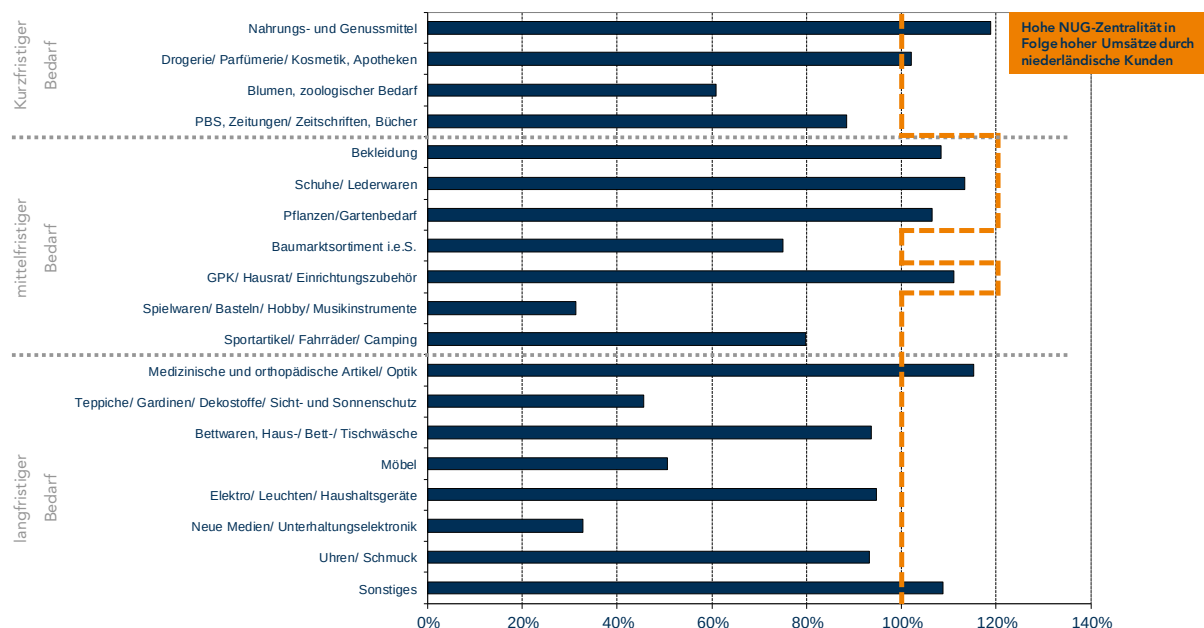
Die heutige Einzelhandelszentralität von Emmerich am Rhein beträgt rd. 96 % (siehe Kapitel 4.4). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist aus fachgutachterlicher Sicht dauerhaft eine Zielzentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch von denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird damit die im Einzelhandelskonzepts 2011 definierte Zielzentralität im Rahmen des vorliegenden Konzepts fortgeschrieben.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Zielzentralitäten. So wird für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine Zielzentralität von 120 % angelegt, die sich damit an dem im Einzelhandelskonzept 2011 definierten Wert orientiert.

Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept 2011 wird für die übrigen Sortimente des mittelfristigen Bedarfs sowie für alle Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs eine Zielzentralität von 100 % angelegt. Eine höhere Zielzentralität kann vor dem Hintergrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes und des Einflusses des Online-Handels nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen.

Abbildung 30: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Emmerich am Rhein für die Perspektive bis 2026 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

Tabelle 11: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Emmerich am Rhein bis 2026

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
Nahrungs- und Genussmittel	✓	Redevelopment bestehender Märkte, Standorterweiterung, Neuansiedlung* **
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	Sortimentsergänzung in LM-Märkten, Standorterweiterung; ggf. Neuansiedlung
Blumen/zoologischer Bedarf	✓	Fachgeschäft, ggf. Fachmarkt
Bekleidung	✓	Fachgeschäft, gängige Filialisten
Schuhe/Lederwaren	✓	Fachgeschäft, gängige Filialisten
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt
Sportartikel/Fahrräder/Camping	✓	Fachgeschäft
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	✓	Fachgeschäfte, ggf. kleiner Fachmarkt
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	Fachgeschäft, Fachmarkt*, Angebotsergänzung in bestehenden Betrieben
Möbel	✓	spezialisierte Anbieter/Fachmarktkonzepte (Entwicklungspotenziale entsprechen nicht aktuellen Betriebstypologien großer Möbelhäuser)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016;
*Entwicklung Neumarkt; **Entwicklung Standortbereich Ehemalige Kaserne.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven bis 2026 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein durchaus nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für betriebliche Neuansiedlungen und/oder für Standorterweiterungen aufgezeigt werden, da es trotz der hohen Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erheblichen, angebotsbedingten Kaufkraftabflüssen kommt (s. dazu Kapitel 4.5). Zur Bewertung von Neuansiedlungen sind neben den absatzwirtschaftlichen Potenzialen der konkrete Vorhabenstandort und dessen Bewertung im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts entscheidend. Im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken ist ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial vorhanden, welches ggf. für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes oder für Standorterweiterungen bzw. Sortimentsergänzungen in Lebensmittelmärkten ausreicht. In der Warengruppe Blumen/zoologischer Bedarf kann das Verkaufsflächenpotenzial zur Ansiedlung eines (kleineren) Fachmarktes bzw. weiterer Fachgeschäfte genutzt werden.

In ausgewählten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs besteht ein Entwicklungspotenzial, welches mehrheitlich für die Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. gängigen Filialisten, in einigen Fällen auch von spezialisierten Fachmärkten ausreicht. Insbesondere für die Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind Erweiterungsspielräume in Form von (kleineren)

Fachmärkten bzw. weiteren Fachgeschäften vorhanden. Für die Warengruppe Möbel besteht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, welches allerdings nicht den aktuellen Betriebstypologien entspricht. Spezialisierte Angebotsformen mit dieser Warengruppe sind jedoch grundsätzlich in Emmerich am Rhein vorstellbar.

Die dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sind jedoch bei entsprechender Realisierung der in Rede stehenden Neumarkt-Entwicklung im Emmericher Hauptzentrum sowie der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) am Standortbereich Ehemalige Kaserne zu relativieren.

Für Emmerich am Rhein bedeuten die Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Emmerich am Rheins in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsperspektiven ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Emmericher Zentren einerseits oder die flächendeckende Nahversorgung andererseits entstehen könnte und
- dass angesichts der teils begrenzten Entwicklungsspielräume für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Entwicklungsperspektiven stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²³ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier dargestellten Entwicklungspotenzialen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

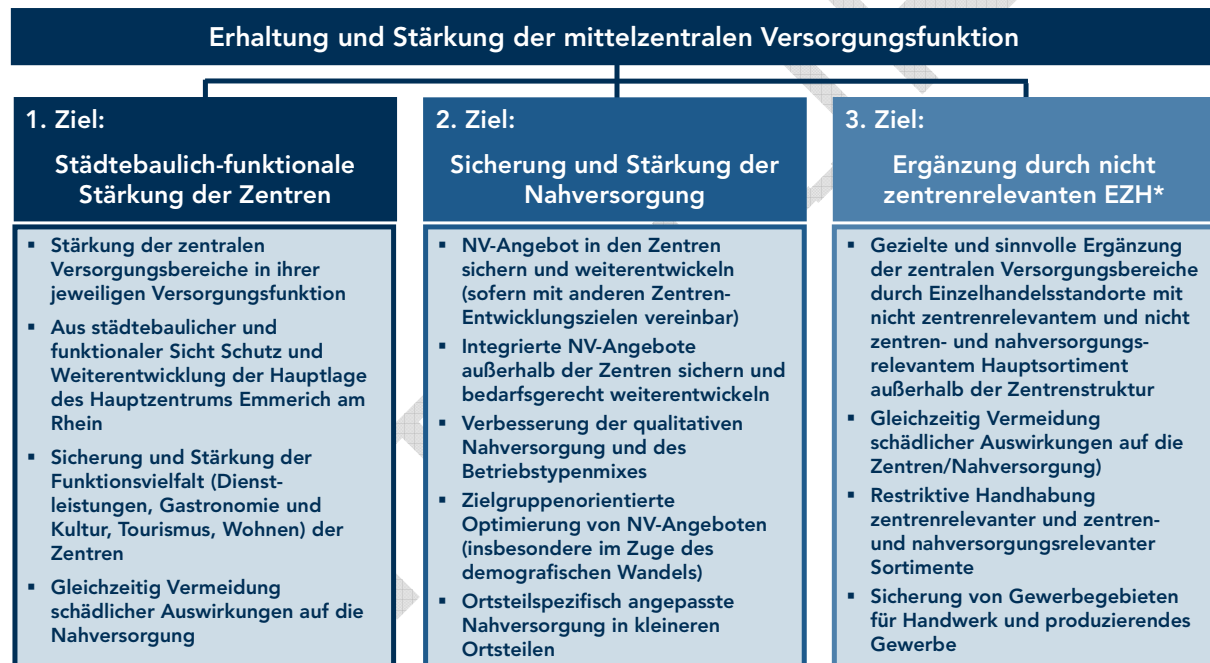
²³ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele

Das folgende Entwicklungsleitbild bzw. die folgenden übergeordneten Entwicklungsziele wurden im Rahmen des projektbegleitenden Arbeitskreises diskutiert und unter Beachtung der städtischen Zielvorstellungen zur Grundlage für die konzeptionellen Ausarbeitungen der vorliegenden Konzeptfortschreibung gemacht.

Als ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Emmerich am Rhein bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Für die Stadt Emmerich am Rhein wird somit insgesamt folgendes übergeordnetes Entwicklungsleitbild als anzustrebende Zielstellung definiert:

Abbildung 31: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein



Quelle: Eigene Darstellung; *Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Als zentrales Entwicklungsziel werden der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich verankert. Nach gutachterlicher Auffassung sollte diesbezüglich das Hauptzentrum Emmerich am Rhein, und dabei insbesondere die definierte Hauptlage, eine prioritäre Rolle übernehmen. Insofern wäre eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zuvorderst über eine Funktionsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein anzustreben. Dieser übergeordneten Zielstellung folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, für die einzelnen Standorttypen.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren in Emmerich am Rhein darstellen. In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen werden im konzeptionellen Teil (Kapitel 7: Zentren- und Standortkonzept) erörtert. Zudem soll die Funktionsvielfalt in den Zentren – dabei vorrangig im Hauptzentrum Emmerich am Rhein – gestärkt und gesichert werden.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Emmerich am Rhein zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung wird der Standortbereich Ehemalige Kaserne als Entwicklungsoption (perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung) vorgestellt (s. Kapitel 7.4). Sofern die städtebaulichen Voraussetzungen vorliegen, ist eine Umsetzung der Entwicklungsoption durch einen Ratsbeschluss möglich. Das Einzelhandelskonzept würdigt darüber hinaus die Notwendigkeit einer markt- und zielgruppengerechten Aufstellung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im Zuge des demografischen Wandels. Dazu zählen insbesondere die Barrierefreiheit sowie ausreichend breite Gänge für Menschen mit Gehhilfen. Für die dezentralen Siedlungsbereiche in Emmerich am Rhein sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.

Zur gezielten und sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen außerhalb der bestehenden Zentrenstruktur eine Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter kritischer Würdigung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits muss das Zentrenkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (s. Kapitel 7 und 8). Andererseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 9). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.

7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Emmerich am Rhein

Aufbauend auf den im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben.

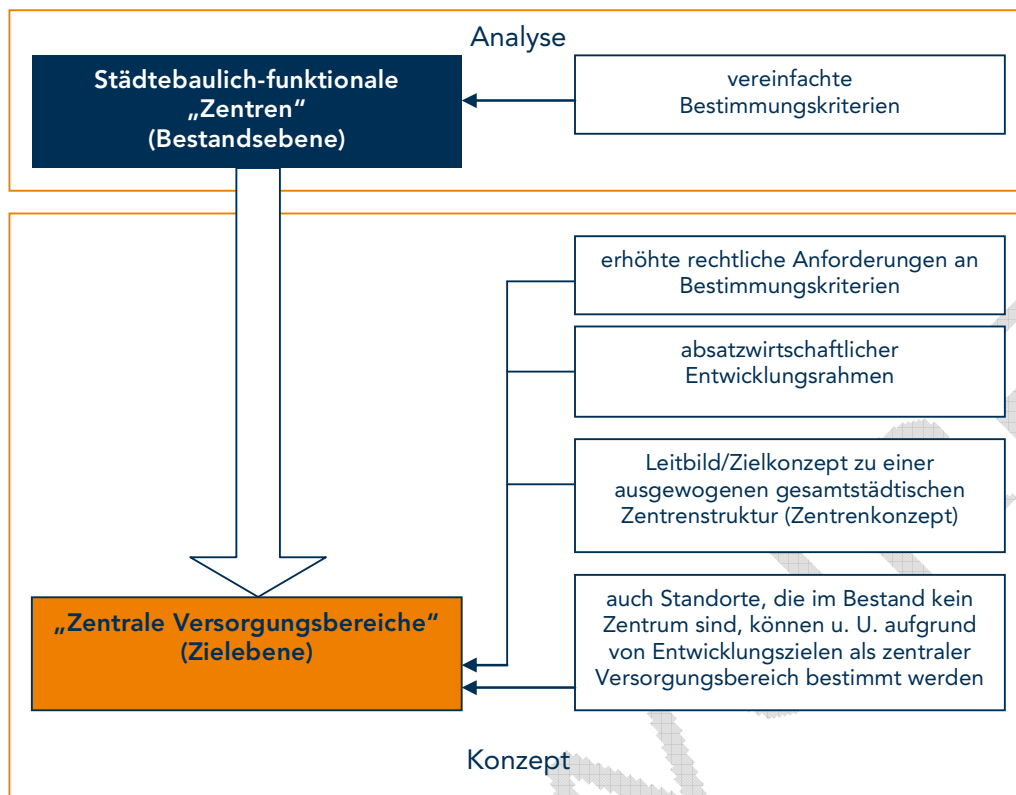
7.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 definiert mit dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein und dem Nahversorgungszentrum Elten insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus sind mit den Einzelhandelsstandorten Am Portenhövel, Bahnhofstraße, Beeker Straße, Nierenberger Straße, Normannstraße, s-Heerenberger Straße und Wardstraße insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte ausgewiesen worden (s. Kapitel 4.2).

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. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wurden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 32: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Emmerich am Rhein werden auch zukünftig die im Einzelhandelskonzept 2011 ausgewiesenen Zentren (Hauptzentrum Emmerich am Rhein, Nahversorgungszentrum Elten) als zentrale Versorgungsbereiche definiert, da sie die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen.

Außerhalb der Zentrenstruktur wird mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung als zukünftige Entwicklungsoption ausgewiesen. Weiter werden analog zum Einzelhandelskonzept 2011 mit den Nahversorgungsstandorten Am Patenhövel, Bahnhofstraße, Beeker Straße, Nierenberger Straße, Normannstraße, s-Heerenberger Straße und Wardstraße insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Die zukünftige Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Emmerich am Rhein stellt sich demnach wie folgt dar:

Abbildung 33: Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentren- und Standortkonzepts stellt der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein die oberste Stufe dar. Dem Hauptzentrum der Stadt Emmerich kommt dabei wie bisher eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu und soll als städtebauliches Zentrum - wie auch bisher – Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität sein. Das Nahversorgungszentrum Elten stellt demgegenüber einen Versorgungsbereich insbesondere im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche dar und ist entsprechend funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

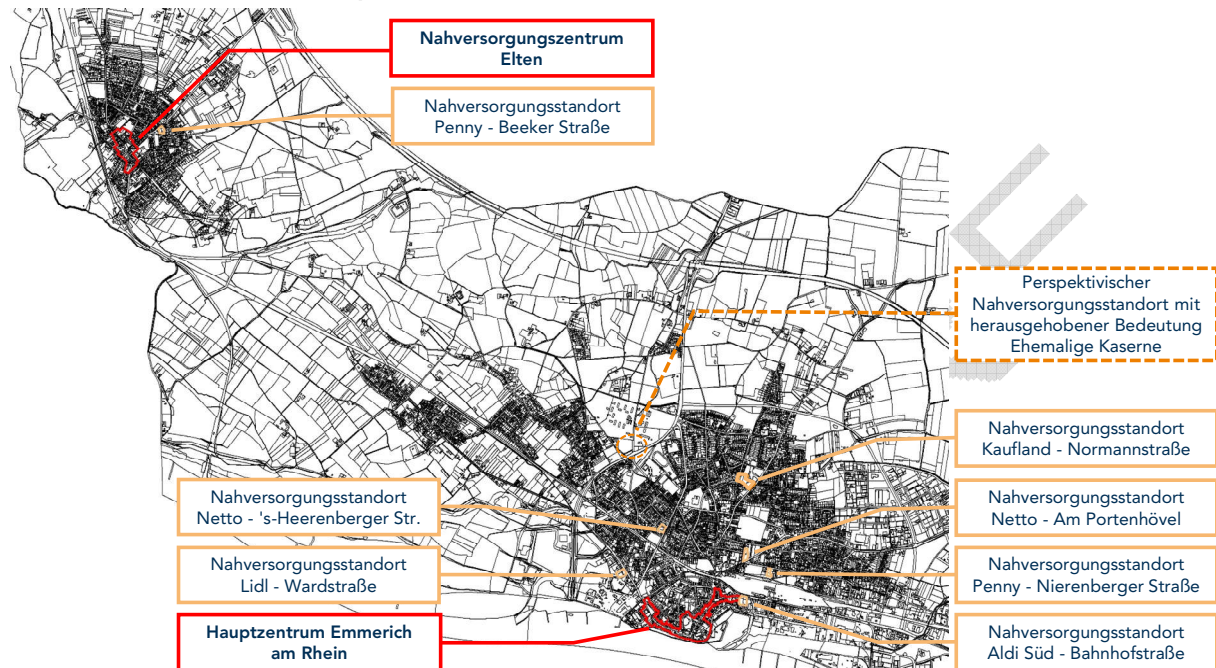
Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Der Standortbereich Ehemalige Kaserne weist als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung gegenüber den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnah (d. h. fußläufige) Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe (d. h. leicht über den fußläufigen Bereich hinausgehende) Versorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion auf.

Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.

Die Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der (solitären) Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 34: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

7.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein

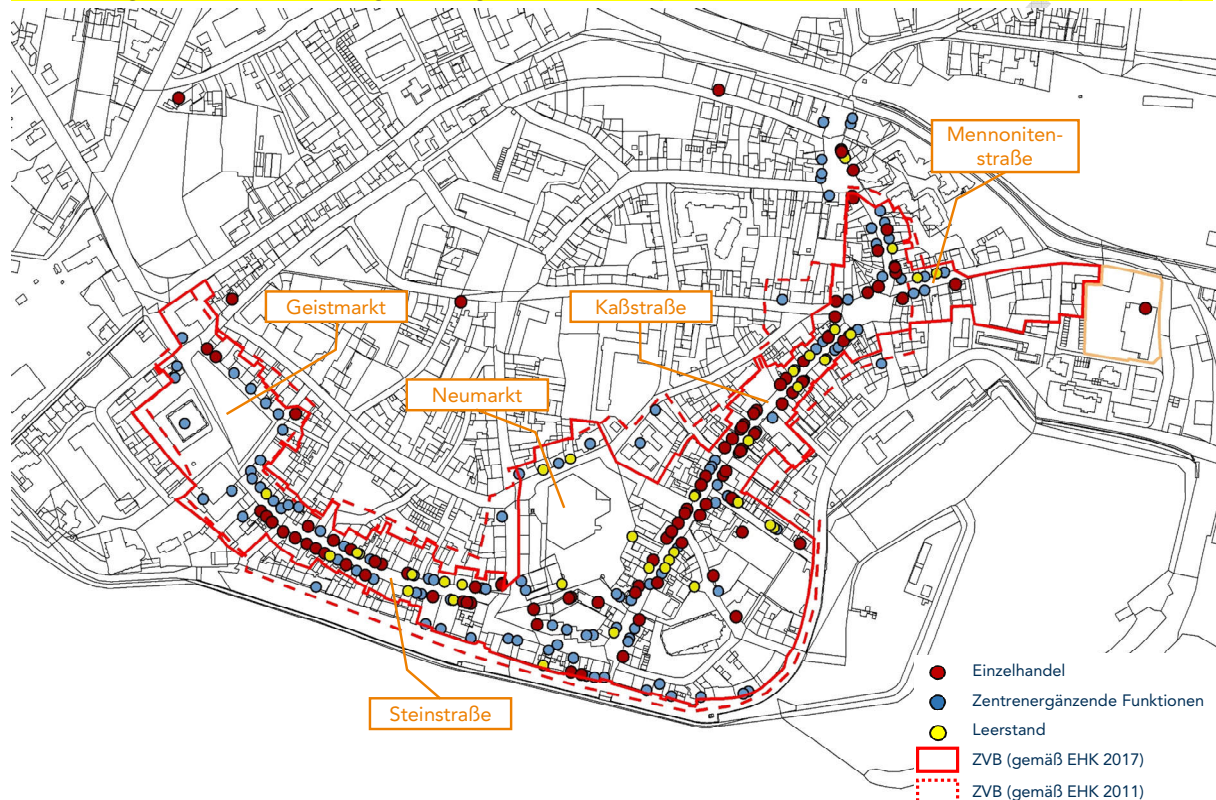
Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Grundzentren. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Hauptzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Räumliche und funktionale Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kap. 2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Emmerich am Rhein:

Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Ausgehend von der Hühnerstraße im Norden des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich die räumliche Ausdehnung des Hauptzentrums einerseits entlang der Kaßstraße in Richtung Süden. In Richtung Osten verläuft der zentrale Versorgungsbereich zudem entlang der Mennonitenstraße und nimmt in diesem Bereich die potenzielle Entwicklungsfläche Wemmer & Janssen mit auf. Die Hühnerstraße gewinnt dabei zukünftig eine hohe Bedeutung für den Fußgängerverkehr, der aus Richtung Norden in Richtung Innenstadt gewandt ist.

Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich neben den Nutzungen entlang der Kaßstraße sowie der Christoffelstraße im Wesentlichen die Bereiche Neumarkt und Alter Markt, die Grundstückfläche der Rheincenter-Passage sowie den östlichen Teil der Rheinpromenade.

Vom Alten Markt aus verläuft der zentrale Versorgungsbereich weiter in Ost-West-Richtung entlang der Steinstraße sowie der Rheinpromenade und endet im Bereich des Geistmarktes. Dieser Bereich des Hauptzentrums bietet neben kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen einen hohen Anteil an zentrenergänzenden Funktionen, welche vor allem den Unterarten Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus und Verwaltung zuzuordnen sind.

Die im Einzelhandelskonzept 2011 empfohlene Abgrenzung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein wird im Rahmen der Überprüfung damit im Wesentlichen fortgeschrieben. Veränderungen gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2011 ergeben sich im Bereich des Neumarktes und der Rhein-Promenade, wo die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs reduziert wird. Im Norden erfährt das Hauptzentrum Emmerich am Rhein eine Erweiterung um den östlichen Bereich der Mennonitenstraße bzw. um die Potenzialfläche Wemmer & Janssen. Zudem wird die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung auf die Grundstücksflächen konkretisiert und damit parzellenscharf abgegrenzt. Insgesamt kann die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein wie folgt beschrieben werden:

- Im Norden schließt der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsflächen der Einzelhandelsbetriebe sowie der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Kaßstraße, Kleiner Löwe und Hühnerstraße mit ein und endet im Übergangsbereich zur Baustraße bzw. zur Straße Großer Löwe. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 wird darüber hinaus der östliche Bereich der Mennonitenstraße in die räumliche Fassung des Hauptzentrums aufgenommen. Die Begrenzung in diesem Bereich ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz und den Besatz an ergänzenden Nutzungen sowie durch die Potenzialfläche Wemmer & Jansen begründet, welche als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte²⁴ ausgewiesen wird. Im Zusammenhang mit der beschriebenen Erweiterung der räumlichen Fassung des Hauptzentrums ist darauf hinzuweisen, dass der östlich an die Potenzialfläche Wemmer & Jansen angrenzende solitäre Nahversorgungsstandort Aldi-Süd – Bahnhofstraße aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen bewusst nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen wird. Als städtebauliche Zielvorstellung priorisiert die Stadt Emmerich am Rhein für das Hauptzentrum den Schutz und die Stärkung der Hauptlage, **die Neumarkt-Entwicklung**, die Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge sowie eine möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen und eine damit verbundene möglichst geringe Ausweitung des Hauptzentrums. Des Weiteren grenzt der Aldi-Markt lediglich an den zuvor beschriebenen funktionalen Ergän-

²⁴ Unter Hybridkonzepten werden in diesem Sinne Fachmarktkonzepte verstanden, die weder einen eindeutigen zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten noch einen nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt aufweisen. Stattdessen machen sowohl zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante als auch von nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht unerhebliche Verkaufsflächenanteile aus.

zungsbereich mit erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Haupt- und Nebensortimenten (s. Tabelle 13) und nicht an „vollwertigen“ Haupt- und Nebenlagen des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein an. Die räumliche Fassung des Hauptzentrums orientiert sich im östlichen Randbereich somit nicht an den faktischen Gegebenheiten, sondern beruht auf einer bewussten planerischen Entscheidung. Der Standortbereich Aldi-Süd – Bahnhofstraße wird folglich weiterhin als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen, der konzeptionell eine spezifische Nahversorgungsfunktion übernimmt.

- Im Westen wird der Bereich des Neumarktes aufgrund bestehender bzw. geplanter Einzelhandelsvorhaben nach wie vor in die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2011 sind in diesem Bereich aufgrund des fehlenden städtebaulichen bzw. funktionalen Zusammenhangs zum einen die westlich der Tempelstraße angrenzende Bebauung, zum anderen die Grundstücksbereiche entlang der Steinstraße zwischen Hinter der Laterne und Tillmannsteege nicht mehr Bestandteil des Hauptzentrums.
- Im weiteren Verlauf folgt die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Steinstraße und nimmt dabei sowohl die nördliche als auch die südlich angrenzende Bebauung mit auf. Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich die räumliche Begrenzung des Hauptzentrums an dem nahezu durchgehenden Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen samt rückwärtiger Bebauung im Bereich des Geistmarktes.
- Im Osten ist die Begrenzung durch die Gebäude- bzw. Grundstücksfläche der Rheincenter-Passage und dem bestehenden Besatz an ergänzenden Nutzungen begründet und verläuft somit entlang des Parkrings sowie der Rheinpromenade.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der durch einer Vielzahl von zentrenergänzenden Funktionen geprägten Bestandsstruktur entlang der Rheinpromenade. Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept 2011 wird der westliche Teil der Rheinpromenade aufgrund fehlender Bestandsstrukturen nicht mehr in die räumliche Fassung des Hauptzentrums integriert.

Innere Organisation des Hauptzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden.

Zur inneren Differenzierung des Emmericher Hauptzentrums werden die Haupt- und Nebenlagen, der funktionale Ergänzungsbereich und die Schwerpunkträume Gastronomie sowie Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus definiert (s. Abbildung 36). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur sowie der spezifischen Entwicklungszielstellungen.

Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Hauptzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen eine deutliche Hauptlage entlang der Kaßstraße (zwischen der Einmündung Gaemsgasse und Kirchstraße). In diesem als Fußgängerzone ausgebauten Bereich, der durch einen Angebotsmix aus filialisierendem und inhabergeführtem Einzelhandel charakterisiert ist, sind neben der Rheincenter-Passage mit dem dort angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Bekleidungsfachmarkt C&A und dem Textildiscounter Kik zusätzlich der Drogeriefachmarkt dm und der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen als die wesentlichen Frequenzbringer des Hauptzentrums verortet.

Neben der Kaßstraße wird zudem die sich südlich anschließende Christoffelstraße der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs zugeordnet. Aktuell zeichnet sich der Besatz entlang der Christoffelstraße durch ein Mix aus kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben aus und entspricht unter Berücksichtigung der Bestandssituation gegenwärtig nicht vollumfänglich den aufgezeigten Kriterien einer Hauptlage als die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs. Aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Anbindung zur Rheinpromenade kommt der Christoffelstraße zusammen mit dem südlichen Bereich der Kaßstraße innerhalb des Hauptzentrums jedoch eine hohe Bedeutung aufgrund des Verknüpfungspotenzials zwischen Einzelhandel und dem Schwerpunkttraum Gastronomie zu (s. Abbildung 36). Zur Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung der Rheinpromenade an den Kern des Hauptzentrums gilt es für die Zukunft, diesen Bereich mit Verknüpfungspotenzial gezielt zu entwickeln bzw. zu stärken.

Aufgrund der in Rede stehenden Einzelhandelsplanung wird zudem der Bereich des Neumarktes als Hauptlage definiert. Die Neumarkt-Entwicklung soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung des Hauptzentrums als Ganzes leisten. Neben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sind Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Elektro/Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Schuhe im Gespräch.

Durch die Definition der Hauptlage und dem Ziel der konzentrierten Entwicklung auf die Hauptlage wird ein dynamisches Wettbewerbsumfeld generiert, der Druck auf Leerstände in diesem Bereich hoch gehalten und die Wahrscheinlichkeit von Flächenzusammenlegungen erhöht.

Nebenlagen

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz sowie einen abnehmenden Filialisierungsgrad. Betriebe, die eine Frequenzbringerfunktion wahrnehmen, fehlen weitgehend. Vielmehr sind kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bzw. spezialisierte Anbieter, die ein bestimmtes Zielpublikum ansprechen, charakteristisch. Darüber hinaus ist ein höherer Nutzungsanteil von zentrenergänzenden Funktionen in Erdgeschosslage für diesen Lagebereich prägend. Auch nimmt der Anteil von Leerständen deutlich zu. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen

sind der Altmarkt, die Steinstraße, die Straße Hinter der alten Kirche, der Hottomannsdeich, der nördliche Bereich der Kaßstraße zwischen Gaemsgasse und Kleiner Löwe, der Bereich Kleiner Löwe, die Hühnerstraße sowie der westliche Bereich der Mennonitenstraße einzustufen.

Funktionaler Ergänzungsbereich

Der funktionale Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Emmerich am Rhein umfasst die Potenzialfläche Wemmer & Jansen im östlichen Bereich der Mennonitenstraße, die hinsichtlich der funktionalen Weiterentwicklung des Hauptzentrums eine bedeutende Rolle einnimmt. Gemäß stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung der Stadt Emmerich am Rhein (insb. Schutz und Stärkung der Hauptlage, **Neumarkt-Entwicklung**, möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen) wird mit der potenziellen Entwicklungsfläche Wemmer & Jansen ein funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt bzw. für Hybridkonzepte ausgewiesen, welche die Angebote in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs ergänzen sollen.

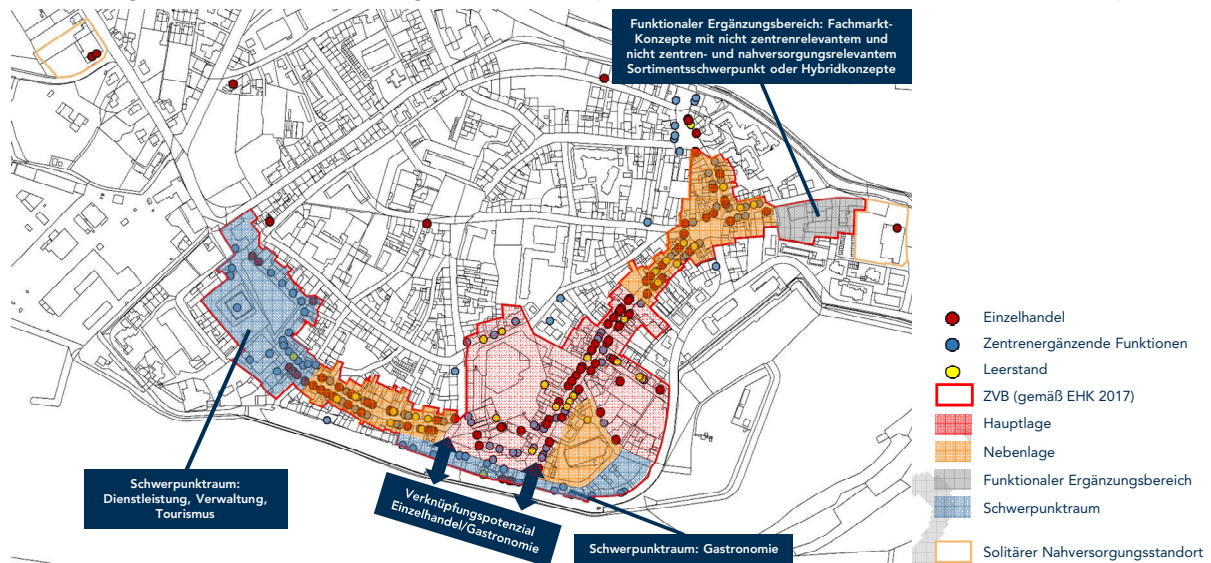
Schwerpunktraum für Gastronomie

Im Süden des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der Rheinpromenade der sogenannte Schwerpunktraum für Gastronomie. In diesem Bereich nimmt der Einzelhandel gegenwärtig eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Prägend für diesen Bereich ist vielmehr die Vielzahl an ergänzenden Zentrenfunktionen in Form gastronomischer Betriebe aufgrund der touristischen und freizeitorientierten Bedeutung der Rheinpromenade. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs ist dieser Bereich zu berücksichtigen und in die räumlichen Abgrenzungen einzubeziehen. Er leistet einen bedeutsamen Beitrag zur Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs.

Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus

Der Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus im Bereich des Geistmarktes schließt direkt westlich der Nebenlage Steinstraße an. Wie auch im Schwerpunktraum Gastronomie sind Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich nur untergeordnet vertreten. Die bestehende Geschäftsstruktur wird dabei überwiegend geprägt durch kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandel mit Fachgeschäftscharakter. Der Besatz ist weniger dicht als in der Haupt- und Nebenlage. Charakteristisch für diesen Bereich ist die hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen. Besonders hervorzuheben sind hierbei das Rathaus, die Stadtbücherei, die Post, das Rheinmuseum Emmerich sowie die Christuskirche. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Abbildung 36: Innere Gliederung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Im Einzelnen sollten insbesondere nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Emmerich am Rhein, die einen Bezug zum Hauptzentrum Emmerich am Rhein aufweisen, berücksichtigt werden. **Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollten möglichst bauleitplanerisch abgesichert werden.**

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Festigung des Hauptzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Emmerich am Rhein und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- **Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes**
- **Hauptgeschäftsbereich als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des Zentrums**
 - Schutz und 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/Spezialangeboten
 - Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
 - Städtebauliche Verknüpfung/Öffnung des rückwärtig gelegenen Neumarktes und der Rhein-Promenade zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich (→ „Scharnierfunktion“ Einzelhandel/Gastronomie)

Fortsetzung Tabelle 12

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Tourismus; ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
 - Nebenlagen: Im Sinne eines attraktiven Nutzungsmix Sicherung, Stärkung sowie gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Fachgeschäfte/Spezialangebote/Nischenkonzepte mit Zielpublikum); Entgegenwirken der z. T. erkennbaren eintretenden Trading-Town-Prozesse in den Nebenlagen (u. a. Ballung von Leerständen); Ergänzung durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
 - Schwerpunkttraum Gastronomie: Nutzung des Potenzials der Rhein-Promenade zur Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gastronomieangebotes; städtebauliche Verknüpfung mit der Nebenlage
 - Schwerpunkttraum Dienstleistung/Verwaltung/Tourismus: Stärkung der touristischen Funktion, Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsangebotes; Ergänzung durch frequenzunabhängige oder tourismusaffine Einzelhandelsangebote
- Potenzialfläche Mennonitenstraße (Wemmer & Janssen): Ausweisung als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte
 - Ansiedlung von Fachmärkten,
 - für die aufgrund ihrer Verkaufsfläche/Standortanforderungen im sonstigen ZVB Hauptzentrum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen,
 - die über einen nicht zentrenrelevanten bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter oder nicht eindeutig zentrenrelevanten (Hybridmärkte) Sortimentsschwerpunkt verfügen,
 - die schwerpunktmäßig keine Sortimente umfassen, die in Konkurrenz zur Hauptlage des Hauptzentrums stehen (insb. Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke), Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren),
 - deren Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund eines hohen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente (> 10 %) schwierig umzusetzen wäre und
 - die einen Mehrwert für das Hauptzentrum als Ganzes darstellen
 - Bauleitplanerische Absicherung der funktionalen Ergänzungsfunktion
 - Optimierung der städtebaulichen Verknüpfung an die Innenstadt²⁵

Quelle: Eigene Darstellung.

²⁵ Im parallel zum vorliegenden Einzelhandelskonzept erarbeiteten integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde mit der „Neugestaltung kleiner Löwe als Auftakt zur Fußgängerzone“ bereits eine Maßnahme zur empfohlenen Optimierung der städtebaulichen Verknüpfung an die Innenstadt aufgenommen.

In Anlehnung an die Emmericher Sortimentsliste (s. Kapitel 9) wird nachfolgend die konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente differenziert nach Haupt- und Randsortiment am funktionalen Ergänzungsbereich dargestellt.

Tabelle 13: Funktionaler Ergänzungsbereich – Konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente

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

Quelle: Eigene Darstellung; *Verkaufsflächen **ausgewählter** zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Nebensortimente dürfen in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Die dargestellte Zulässigkeit ausgewählter Sortimente differenziert nach Haupt- und Randsortiment am funktionalen Ergänzungsbereich trägt dazu bei, angebotsergänzende Fachmarktkonzepte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder Hybridmärkte (d. h. Handelskonzepte mit keinem

eindeutig zu identifizierenden Sortimentsschwerpunkt) anzusiedeln, welche das Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes stärken, jedoch keine Konkurrenz zu den bestehenden Angeboten darstellen (insb. bei innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Bücher etc.). Diese Fachmarktkonzepte sind aufgrund ihrer Standortanforderungen (typischerweise hoher Flächenbedarf, autoorientierte Standorte) sowie ihres i. d. R. hohen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente (> 10 %) außerhalb der Zentrenstruktur schwierig umzusetzen. Deshalb soll das Hauptzentrum Emmerich am Rhein für solche Betreiberkonzepte gezielt am funktionalen Ergänzungsbereich geöffnet werden.

Hinsichtlich der dargestellten zentrenrelevanten Sortimente sind die Verkaufsflächen der Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Spielwaren in der Summe zu begrenzen, da diese typische innerstädtische Leitsortimente darstellen und demnach primär im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt bzw. dargeboten werden sollen. Bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke) sowie Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika ebenfalls nur begrenzt zulässig, um keine negativen Auswirkungen auf bestehende Magnetbetriebe in der Hauptlage (insb. Rewe und dm) und die in Rede stehende Neumarkt-Entwicklung auszuüben. In der Summe ist die Verkaufsfläche der vorgenannten zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes zu begrenzen.

Demgegenüber ist im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, sofern als Randsortiment dargeboten, unbegrenzt zulässig. Die Warengruppe Haus-/Bett-/Tischwäsche ist am funktionalen Ergänzungsbereich konzeptionell sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment zulässig. Diese Sortimente stellen keine klassischen innerstädtischen Leitsortimente dar und werden vorrangig als Randsortiment von Fachgeschäften und Fachmärkten sowie als typisches Randsortiment u. a. von Möbelmitnahmемärkten oder Hybridkonzepten dargeboten.

Auch das Sortiment Getränke ist am funktionalen Ergänzungsbereich konzeptionell als Haupt- und Randsortiment zulässig. Als Hauptsortiment wird das Sortiment Getränke überwiegend in speziellen Fachmarkt-Konzepten an i. d. R. autokundenorientierten Standorten vorgehalten, eine Eignung zur Ansiedlung in den sonstigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund der Verkaufsflächen- und Standortanforderungen somit nur eingeschränkt gegeben. Zudem steht das Sortiment Getränke nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen im Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Mit dem funktionalen Ergänzungsbereich wird demnach ein Standortbereich mit bestimmter Zweckbestimmung (Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte, wofür das Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich nicht ausreichend Potenzial bietet) und einer auf die Hauptlage des Hauptzentrums abgestimmten Versorgungsfunktion ausgewiesen. Einerseits soll damit eine dynamische Fortentwicklung des Hauptzentrums und insgesamt eine

Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes ermöglicht werden. Im Sinne des Schutzes und der Stärkung der gewachsenen Lagen wird andererseits jedoch eine insbesondere auf die Hauptlage des Hauptzentrums sortimentspezifisch abgestimmte fachmarktorientierte Entwicklung (substituierendes bzw. ergänzendes Einzelhandelsangebot) angestrebt.

Die funktionale Ergänzungsfunktion sollte bauleitplanerisch abgesichert werden.

Neben den aufgeführten Erhaltungs- und Entwicklungszielen werden für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein zusätzlich nachfolgende Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels empfohlen:

Tabelle 14: Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels, z.B. durch
▪ Fokussierung der zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (dabei insbesondere auf die Hauptlage) ▪ Aktive Begleitung des Strukturwandels und Sensibilisierung der Händler für die Auswirkungen des Onlinehandels und für Maßnahmen zur Stärkung des eigenen Betriebs ▪ Erhöhung der Servicequalität ▪ Zielgerichtetes Marketing und Sortimentsausgestaltung (Zielgruppenorientierung) ▪ Stärkung der Kooperation von Handel, Dienstleistern und Immobilieneigentümern und aktive Einbindung der Eigentümer in Maßnahmen zur Stärkung des Hauptzentrums ▪ Herausbildung eines attraktiven Kernbereichs ▪ Stärkung und Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität ▪ Schaffung und Förderung von Alleinstellungsmerkmalen des Einzelhandelsstandorts (Profilbildung) ▪ Ausbau der Nutzungsmischung (Gastronomie, Dienstleistungen,...) ▪ Nutzung des touristischen Potenzials/Attraktivierung der touristischen Infrastruktur ▪ Schaffung von marktradäquaten und zukunftsfähigen Flächen ▪ Revitalisierung bestehender Leerstände ▪ Flächenzusammenlegungen ▪ Nutzung/Reaktivierung untergenutzter Flächen

Quelle: Eigene Darstellung.

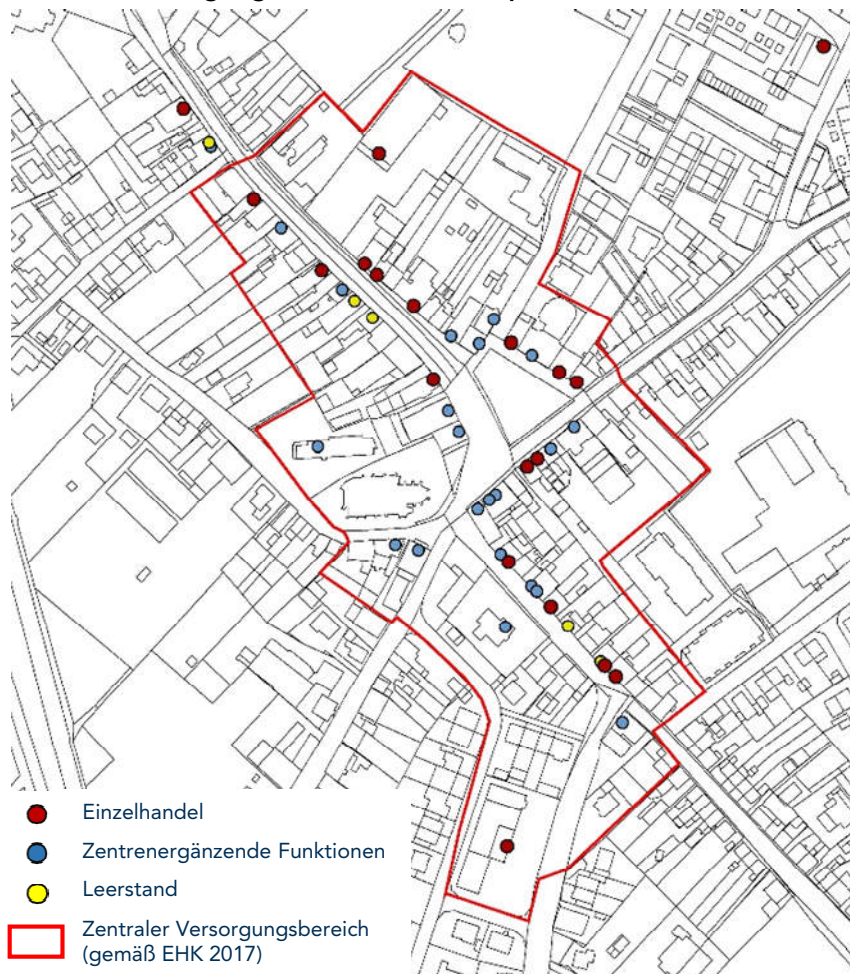
7.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten

Das Nahversorgungszentrum Elten ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung des gleichnamigen Stadtteils im Nordwesten von Emmerich am Rhein. Entsprechend ist das Nahversorgungszentrum funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum zu erwarten sind.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Elten

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Elten aus dem Einzelhandelskonzept von 2011 bleibt im Rahmen der Konzeptfortschreibung bestehen. Somit umfasst der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten damit im Wesentlichen die angrenzenden Grundstücksbereiche entlang der Emmericher Straße, Bergstraße und Klosterstraße sowie des Eltener Marktes. Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich im Kreuzungsbereich Klosterstraße/Streuffstraße. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahntrasse begrenzt, im Süden orientiert sich die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums an den Grundstücksflächen des bestehenden Lebensmittelvollsortiments Rewe im Bereich der Emmericher Straße.

Abbildung 37: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Elten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Elten

Die hergeleiteten und begründeten Entwicklungszielstellungen für das Nahversorgungszentrum Elten aus dem Einzelhandelskonzept 2011 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sowie des räumlichen Entwicklungskonzepts zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein (vgl. Kapitel 6) überprüft und im Wesentlichen fortgeschrieben. Künftig sollen die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten gelten:

Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Elten ▪ Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes ▪ 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 VKF) ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten sollten möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden.

7.4 Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung

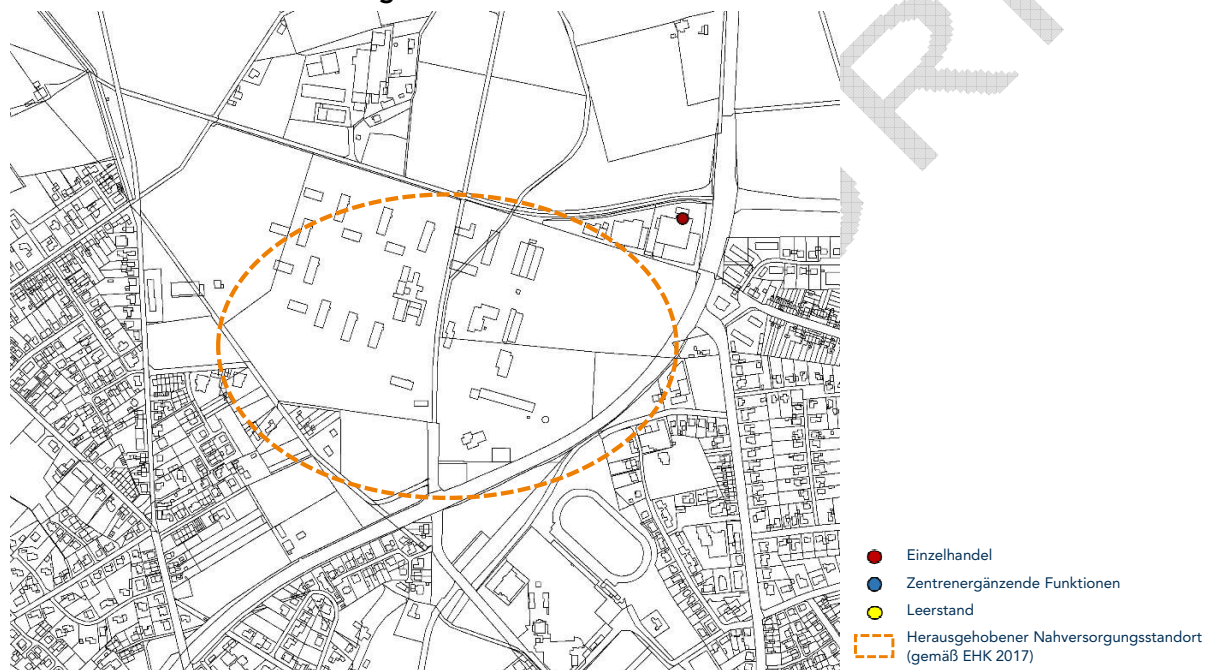
Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung wird gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft als Entwicklungsoption empfohlen, die bei vorliegenden städtebaulichen Voraussetzungen (u. a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen werden kann und in ein weiteres Bauleitplanverfahren mündet. Die nachfolgenden Ausführungen und Entwicklungszielstellungen bereiten eine mögliche zukünftige Ausweisung als tatsächlicher Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung vor. Damit wird dem im übergeordneten Entwicklungsleitbild verankertem Ziel zur Sicherung und Stärkung der (insb. qualitativen) Nahversorgung in Emmerich am Rhein gefolgt.

Standortmerkmale des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung

Der Standort Ehemalige Kaserne ist aktuell in Siedlungsrandlage im Norden des Hauptsiedlungsbereichs verortet. Im Osten, Westen und Süden des Standorts schließt sich Wohnbebauung an. Mit der Klever Straße (B 220) besteht gegenwärtig eine städtebauliche Barriere für die Wohnbevölkerung im Südosten, für die Nahversorgung der Bevölkerung im Nordwesten nimmt der Standort (u. a. auch aufgrund der genannten Barrierewirkung der Klever Straße) allerdings eine hohe Bedeutung ein. Der nördliche Bereich ist durch bewal-

dete Flächen und durch Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes geprägt. Angesichts der geplanten wohnflächenorientierten Projektentwicklung, welche u. a. einen Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, eine psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen und eine Kindertagesstätte umfasst, ist der Standort zukünftig als städtebaulich integriert zu bewerten, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Die genannten Entwicklungen stellen eine wesentliche Voraussetzung für die Ausweisung des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung dar. Weiterhin ist neben der Schaffung von Wohnflächen u. a. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) vorgesehen, dessen Verträglichkeit in einem Gutachten vom 22.12.2014 (Stadt + Handel) bereits positiv geprüft wurde.

Abbildung 38: Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Die verkehrliche Anbindung für den MIV ist über die Klever Straße (B 220) sowie die Straßen Am Busch bzw. Nollenburger Weg gegeben. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen an die im Norden und Westen gelegenen Siedlungsbereiche mit aktuell defizitärer Nahversorgungssituation. Folglich ist die Erreichbarkeit des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung mittels MIV als gut zu beurteilen. Perspektivisch erfolgt eine Anbindung an die Ostermayerstraße und damit eine direkte Anbindung nach Borghees.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt aktuell u.a. über die Haltestellen „Im Polderbusch“ und „Embricana“ jenseits der Klever Straße (B 220). Ein direkter Anschluss an das Liniennetz des ÖPNV besteht gegenwärtig nicht. Die Stadt Emmerich plant jedoch den Standort Ehemali-

ge Kaserne unmittelbar an das ÖPNV-Netz anzuschließen. Daher ist die Erreichbarkeit mittels ÖPNV perspektivisch als gut zu beurteilen.

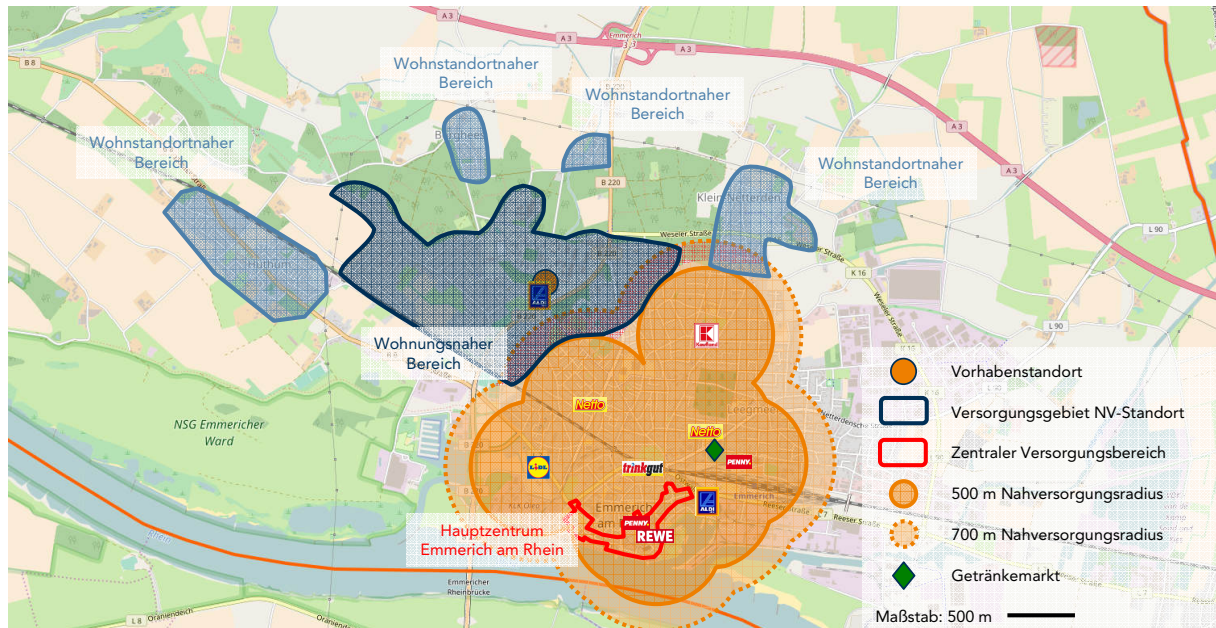
Mit dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein befindet sich der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich in rd. 1,8 km Entfernung. Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind neben dem geplanten, unmittelbar angrenzenden Lebensmitteldiscounter Aldi Süd der Netto-Markt an der 's-Heerenberger Str. (rd. 1,1 km fußläufige Entfernung) sowie der Kaufland an der Normannstraße (rd. 1,7 km fußläufige Entfernung). Der perspektivische Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung liegt in einem Bereich, in dem insbesondere für die leicht abgesetzten Siedlungsbereiche im Norden und Westen aktuell Defizite hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung bestehen.

Begründung zur konzeptionellen Einordnung als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung

Um eine umfängliche Versorgung im vollsortimentierten Lebensmittelbereich zu gewährleisten wird von der Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters ausgegangen. Der in Rede stehende Standort Ehemalige Kaserne stellt nach Prüfung der möglichen Potenzialflächen und gemäß der Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse (s. Kapitel 4.5) die aktuell geeignetste Entwicklungsvariante zur Optimierung der Nahversorgung dar. In Kombination mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) kommt dem Standort aufgrund seiner Bedeutung zur Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung im Nordwesten der Stadt Emmerich (insb. auch die siedlungsräumlich abgesetzten Wohnflächen) eine hohe Bedeutung zu.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen Hüthum, Borghees und Klein-Netterden ist gegenwärtig keine fußläufige Nahversorgung vorhanden (s. Kapitel 4.5). Für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insbesondere Kaufkraftpotenzial). Aus diesem Kontext heraus ist dem Standort konzeptionell eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion zuzusprechen, da er als nächstgelegener Standort eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich und qualitativ unterversorgten Siedlungsbereiche insbesondere im Norden und Westen von Emmerich am Rhein einnimmt.

Abbildung 39: Räumliche Einordnung des Standorts Ehemalige Kaserne



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Ergebnis wird mit dem Standort Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung als Entwicklungsoption empfohlen, der gegenüber den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnah Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Funktion aufweist. Aufgrund der weiter entfernt liegenden wohnstandortnahen Versorgungsbereiche ist hier allerdings von einer deutlich unter der im Nahversorgungsprüfschema (s. Kapitel 8.1.1) aufgeführten Kaufkraftabschöpfung auszugehen.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne

Der perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne ist ein potenzieller Standortbereich zur Behebung des räumlichen und qualitativen Nahversorgungsdefizits insbesondere für den nördlichen Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein. Aufgrund siedlungsräumlichen Lage übernimmt er zudem eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion für die wohnstandortnah gelegenen, abgesetzten Siedlungsbereiche (s. Abbildung 39) primär im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Tabelle 16: Entwicklungsziele für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne

- Zukünftige Ausweisung als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung, um die konzeptionell zugesprochene höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für die wohnstandortnahen Siedlungsbereiche zu würdigen.
- 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.
- Darüber hinaus restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen.
- Insbesondere keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Haupt- und Randsortiment
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- **Voraussetzung** einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung ist insbesondere eine deutliche Wohnflächenentwicklung, eine Realisierung des Gesundheitswohnparks sowie eine siedlungsräumliche Integration des Kasernen-Standorts. Darüber hinaus ist ein Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein erforderlich, um den konzeptionell vorbereiteten Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung zu realisieren.

Quelle: Eigene Darstellung.

7.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Wie bereits in Kapitel 7.1 beschrieben, werden analog zum Einzelhandelskonzept 2011 sogenannte solitäre Nahversorgungsstandorte bestimmt. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.

Dabei ist insbesondere dem Kaufland-Markt an der Normannstraße als derzeit einziger Lebensmittelvollsortimenter außerhalb der Zentrenstruktur eine bedeutende Versorgungsfunktion im Rahmen der räumlichen und qualitativen Nahversorgung speziell für den nördlichen Kernsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein zu attestieren. Wie bereits im Rahmen der Nahversorgungsanalyse aufgezeigt (s. Kapitel 4.5) stellt sich die Verkaufsflächendimensionierung des Kaufland-Marktes im Vergleich zu derzeit nachgefragten Verkaufsflächengrößen dieses Betriebstyps aktuell jedoch als unterdurchschnittlich und damit als nicht vollumfänglich marktgängig dar.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden mit den Standorten Normannstraße (Kaufland), Am Portenhövel (Netto), Nierenberger Straße (Penny), Bahnhofstraße

(Aldi-Süd), Wardstraße (Lidl), s-Heerenberger Straße (Netto) und Beeker Straße (Penny) weiterhin insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte für die Stadt Emmerich am Rhein ausgewiesen.

Abbildung 40: Solitäre Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Ansiedlungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die solitären Nahversorgungsstandorte nachfolgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

Aufgrund der besonderen Bedeutung als gegenwärtig einziger Lebensmittelvollsortimenter außerhalb der Zentrenstruktur und vor dem Hintergrund der eingeschränkten Marktgängigkeit wird für den Kaufland-Markt an der Normannstraße eine Modernisierung inkl. einer städtebaulich verträglichen sowie landesplanerisch konformen Verkaufsflächenerweiterung empfohlen.²⁶ Für die übrigen solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein wird eine Bestandssicherung mit ggf. funktionsgerechten bzw. bedarfsorientierten Ausbau empfohlen. Dabei sind etwaige Verkaufsflächenerweiterungen im konkreten Einzelfall anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen.

²⁶ Mit Verweis auf die Bezirksregierung Düsseldorf wird im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Kaufland-Marktes eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 10 % als unkritisch eingestuft (s. Kap. 4.5).

Grundsätzlich soll an allen ausgewiesenen solitären Nahversorgungsstandorten ein restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen erfolgen. Um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden ist insbesondere eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Haupt- und Randsortiment an den solitären Nahversorgungsstandorten auszuschließen.

ENTWURF

8 Nahversorgungskonzept

Vor dem Hintergrund der dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur (s. Kapitel 4.5) sowie dem übergeordneten Leitbild zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Emmerich am Rhein den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen:

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte (ggf. bedarfsgerechter Ausbau, insb. auch Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen, 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

Es wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

8.1.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nahversorgungsvorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 - 4) anzuwenden.

Abbildung 41: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

2. Prüfschritt:

i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

3. Prüfschritt:

i.d.R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

Wenn positiv, dann:

4. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 - 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft**

im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet²⁷, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird²⁸.

Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist dabei als Richtwert aufzufassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen) sind im Einzelfall jeweils die siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Fall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Bei einem deutlichen Überschreiten wäre allerdings dezidiert zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Emmerich am Rhein abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

- Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist somit als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft:
Für Emmerich am Rhein wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten. Insbesondere für die wohnstandortnahen Versorgungsbereiche des perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne ist von einer Kaufkraftabschöpfung unter der hier dargestellten Spannweite auszugehen.

Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens:

Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des

²⁷ Die Kaufkraft pro Kopf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Emmerich am Rhein aktuell (IHF 2015) bei rd. 2.149 Euro pro Person. Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Sachstand lediglich den Status-quo darstellt und derzeit von einer dynamischen Entwicklung geprägt ist

²⁸ Vgl. u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz²⁹ herangezogen werden. Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen. Dies gilt insbesondere für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne, da diesem konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgungsfunktion für die wohnstandortnahe Versorgung zugesprochen wird. In Folge der ergänzenden wohnstandortnahen Versorgungsfunktion profitiert der perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung von einem erweiterten Einzugsgebiet, welches über die Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz hinausgeht.

2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.
 - Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche

²⁹ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008)

„Kopplungsstandorte“ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

8.1.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung

Wie in der Analyse dargestellt, sind in den abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen – mit Ausnahme des Stadtteils Elten - keine strukturprägenden Versorgungsbetriebe vorhanden. Da für betriebstypische Neuansiedlungen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial) bestehen, sollte der Fokus in diesen Stadtteilen in Zukunft auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernehmen insbesondere die Lebensmittelbetriebe im Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die dezentralen Stadtteile ohne fußläufige Nahversorgung.

9 Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Emmerich am Rhein als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dies wiederum ist eine wesentliche Basis für die Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³⁰

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

³⁰ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 - AZ 8 S 1848/04.

³¹ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 - AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 - AZ 3 S 1259/05.

Tabelle 17: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sowie **nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 17 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Emmericher Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*

- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“*

(vgl. LEP NRW)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der beschlossenen Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2011 ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Emmerich am Rhein als sogenannte „Emmericher Liste“.

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein („Emmericher Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonenschutz)	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

Fortsetzung Tabelle 18

³² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

³³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegen- stände	aus 47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Ein- zelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
	aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büro- artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	<i>aus 47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Getränke	<i>aus 47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung) Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)

Fortsetzung Tabelle 18

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Die Sortimentsliste wird analog zum **Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ)** entwickelt, wodurch eine konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung gewährleistet wird.
- Zusammenlegung der Sortimente Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche, Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten in ein Sortiment **Baumarktsortimente i. e. S.**
- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Computer (PC-Hardware und - Software, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)** erfolgt.
- Mit **Antiquitäten, Briefmarken und Münzen, Getränke (ohne Lebensmittel), Reitsportartikel** und **Teppiche (ohne Teppichböden)** werden vier bisher nicht berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der

³⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente eindeutig als Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. Briefmarken und Münzen und Teppiche (ohne Teppichböden) sind als zentrenrelevantes Sortiment, Getränke (ohne Lebensmittel) als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment, Antiquitäten und Reitsportartikel als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eingeordnet.

- Das Sortiment **Elektrogroßgeräte** wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung, insbesondere aufgrund der gegebenen Zielperspektive im Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Erhöhung des Ansiedlungsdrucks auf den zentralen Versorgungsbereich und Schutz bestehender Handelslagen im ZVB; geplante Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes), als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments **Geschenkartikel** verzichtet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁸

³⁸ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Ansiedlungsleitsätze

Die fortgeschriebenen Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die nachfolgend dargestellten Ansiedlungsleitsätze sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Emmericher Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Emmerich am Rhein Sortimentsliste zu einer rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein, insbesondere des ZVB Hauptzentrums.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für die Stadt Emmerich am Rhein empfohlen:

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 ohne Verkaufsflächenbegrenzung (klein- und großflächig)³⁹
- Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten untergeordnet im Rahmen der Stadtteilversorgung (i. d. R. kleinflächig bis 200 m² Verkaufsfläche)

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein fokussiert werden. Damit kann das Hauptzentrum auch vor dem Hintergrund der erschwerten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich aperiodischer Sortimente (u. a. zunehmender regionaler Wettbewerb, steigender Online-Handel) in seiner Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Hauptzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Innerhalb des Hauptzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage angesiedelt werden. In den gekennzeichneten Nebenlagen sollen Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im Hauptzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Im Nahversorgungszentrum Elten sollen kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in begrenztem Maße zulässig sein. Dabei sollen Vorhaben i. d. R. bis zu 200 m² Verkaufsfläche zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsfunktion des Stadtteils zielt darauf, dass im Nahversorgungszentrum keine Betriebe entstehen, die das Standortgewicht gegenüber dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein stärken würden. Die Verkaufsflächenbegrenzung für Vorhaben mit zentrenrelevantem Einzelhandel als Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Elten ist dabei als Regel-Formulierung bzw. konzeptionelle Zielvorstellung zu verstehen. Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind demnach grundsätzlich denkbar, sollten jedoch städtebaulich begründet werden.

³⁹ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

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

- Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁰
- 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

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den zwar durchaus nennenswerten jedoch auch begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnenden Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Dabei sollen **Einzelhandelsvorhaben** mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern dem landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. **Neue Einzelhandelsvorhaben** mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen dabei primär in der Hauptlage des Hauptzentrums Emmerich am Rhein angesiedelt werden.

Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten sind die Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

⁴⁰ Sofern ohne schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung und landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind **Einzelhandelsvorhaben** 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 kann dabei dem Standort Ehemalige Kaserne zukünftig eine besondere Bedeutung bei der Optimierung der qualitativen und wohnstandortnahen Nahversorgung im Emmericher Nordwesten zukommen.

Die tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele herzuleiten.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auszuschließen.

Ansiedlungsleitsatz III: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die regionale/landesplanerische Verträglichkeit gewährleistet ist. Ziel soll jedoch sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Eine Ausweisung bzw. planungsrechtliche Vorbereitung von Sonderstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der bestehenden Angebotsstruktur und des insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials derzeit nicht empfohlen werden. Etwaige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Verkaufsfläche der **zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente**⁴¹ in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 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

⁴¹ 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.

Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. **Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente** im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein sollen ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente beinhalten je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Emmericher Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen **zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Emmerich am Rhein bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die **zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente** liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ⁴² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt. Davon ausgenommen ist der funktionale Ergänzungsbereich des Hauptzentrums Emmerich am Rhein, wo die Verkaufsflächen **ausgewählter** zentrenrelevanter Randsortimente in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens nicht überschreiten soll.

⁴² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Leitsatz IV: Handwerksprivileg

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von landwirtschaftlichen Betrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, 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.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Tabelle 19: Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter Beachtung der zentrenspezifischen Entwicklungsempfehlungen)

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

✓ Grundsätzlich möglich
(Einzelfallprüfung empfohlen)

○ Einzelfallprüfung erforderlich

⚡ Grundsätzlich nicht empfohlen

Quelle: Eigene Darstellung; *im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO; **Ausnahme: Handwerker-Privileg (s. Ansiedlungsleitsatz IV); ***konzeptionelle Empfehlung: kleinteiliger, nicht strukturprägender Einzelhandel bis 200 m²; ****Einschränkungen für funktionalen Ergänzungsbereich am Standort Wemmer & Janssen gemäß übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Durch diese Entwicklungsleitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Emmerich am Rhein künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

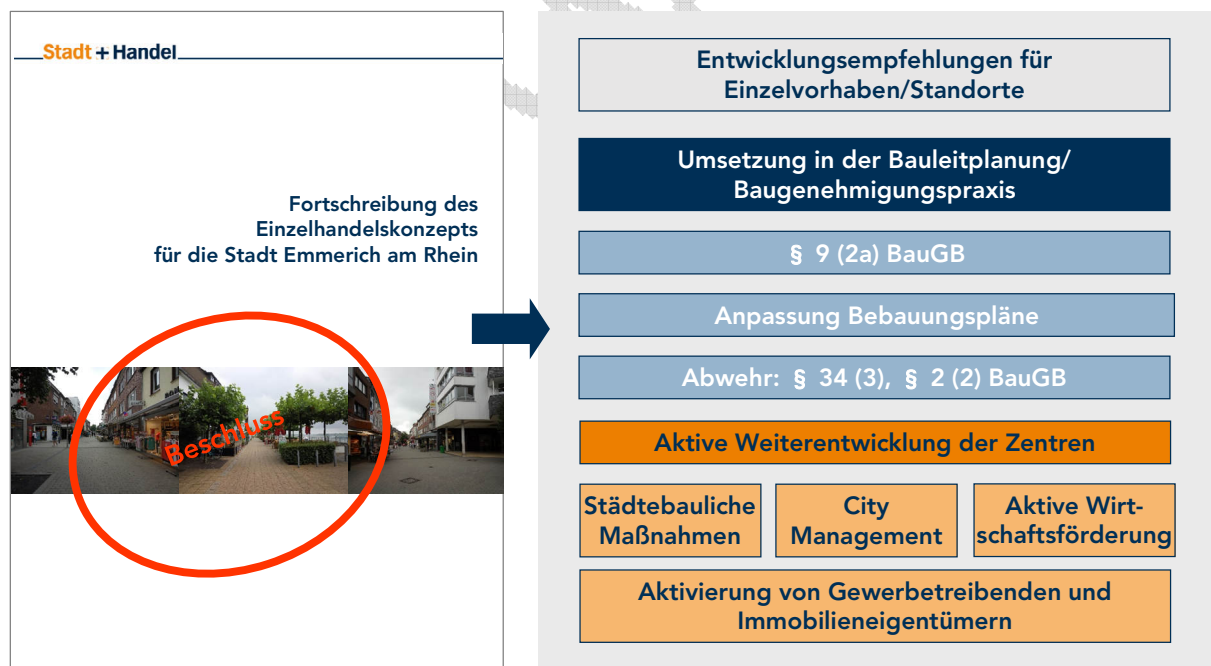
11 Schlusswort

Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Dabei wird insbesondere eine Entwicklungsoption zur Behebung des identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizits in Form eines perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne aufgezeigt. Die Umsetzung dieser Option ist allerdings an klare städtebauliche Voraussetzungen geknüpft und von einem zukünftigen, separaten Ratsbeschluss abhängig.

Abbildung 42: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem

Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

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

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg (2011): Demographiekompass Niederrhein 2030. Perspektiven für Wirtschaft und Kommunen. Duisburg

Stadt + Handel (2017): Machbarkeits-, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für ein mögliches Nahversorgungsangebot im Emmericher Norden. Dortmund

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website IT NRW: www.it.nrw.de

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortsystem (modellhaft)	9
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	17
Abbildung 3:	Lage Emmerich am Rhein in der Region	22
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein	23
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	26
Abbildung 6:	Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2010 und 2016)	27
Abbildung 7:	Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept 2011	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein im Vergleich (2010 und 2016)	29
Abbildung 9:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	30
Abbildung 10:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	31
Abbildung 11:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Elten	41
Abbildung 12:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein	42
Abbildung 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Emmerich am Rhein und den Umlandkommunen	43
Abbildung 14:	Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland	44
Abbildung 15:	Einkaufsorientierung der befragten Emmericher Haushalte	46
Abbildung 16:	Einkaufshäufigkeit (NL) an ausgewählten Einkaufsorten in Deutschland	46
Abbildung 17:	Einkaufshäufigkeit bezüglich verschiedener Einkaufsziele	50
Abbildung 18:	Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2016)	51
Abbildung 19:	Nahversorgungsstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein	53
Abbildung 20:	Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich*	54
Abbildung 21:	Qualitative Beurteilung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter in Emmerich am Rhein	54

Abbildung 22: Räumliche Nahversorgung im Emmericher Hauptsiedlungsbereich	55
Abbildung 23: Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung	58
Abbildung 24: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	65
Abbildung 25: Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen	67
Abbildung 26: Verhältnis Ausgaben online vs. stationär	68
Abbildung 27: Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf	69
Abbildung 28: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland	70
Abbildung 29: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014	71
Abbildung 30: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität	74
Abbildung 31: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein	77
Abbildung 32: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	80
Abbildung 33: Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein	81
Abbildung 34: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein (empfohlenes Zielkonzept)	82
Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)	83
Abbildung 36: Innere Gliederung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)	88
Abbildung 37: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Elten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	94
Abbildung 38: Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung	96
Abbildung 39: Räumliche Einordnung des Standorts Ehemalige Kaserne	98
Abbildung 40: Solitäre Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein (Zielkonzept)	100
Abbildung 41: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	103

Abbildung 42: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive
Stadtentwicklungspolitik _____ 124

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	10
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	11
Tabelle 3:	Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente _____	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Emmerich am Rhein _____	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	25
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein _____	47
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein _____	49
Tabelle 8:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und _____ Genussmittel (NuG) in der Stadt Emmerich am Rhein insgesamt _____	56
Tabelle 9:	Nahversorgungssituation auf einen Blick _____	57
Tabelle 10:	Eingangsparameter zur Ermittlung des _____ absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	72
Tabelle 11:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für _____ Emmerich am Rhein bis 2026 _____	75
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB _____ Hauptzentrum Emmerich am Rhein _____	88
Tabelle 13:	Funktionaler Ergänzungsbereich – Konzeptionelle _____ Zulässigkeit ausgewählter Sortimente _____	90
Tabelle 14:	Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels _____ im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein _____	92
Tabelle 15:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das _____ Nahversorgungszentrum Elten _____	95
Tabelle 16:	Entwicklungsziele für den perspektivischen _____ Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung _____ Ehemalige Kaserne _____	99
Tabelle 18:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	109
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein _____ („Emmericher Liste“) _____	111
Tabelle 20:	Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter _____ Beachtung der zentrenspezifischen Entwicklungsempfehlungen) _____	123

ENTWURF

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebslinien gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Stadtn, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Hauptzentrum/Hauptgeschäftszentrum (HZ)

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System zentraler Versorgungsbereiche, an dessen Spitze das Hauptzentrum steht. Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, wobei Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegen (insbesondere ausgewogener Besatz an innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe). Der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen im Hauptzentrum, zudem besteht ein vielfältiges und dichtes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Bildungs-,

Freizeit- und Kulturangebote, öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Angebote aus dem medizinischen Bereich). Neben der Angebotsstruktur sind städtebauliche Merkmale wie bauliche Dichte, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes für die Definition eines Hauptzentrums relevant.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Solitäre Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und werden daher nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Sie besitzen i.d.R. eine lokale Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete und dienen der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

Sonderstandort (SO)

Sonderstandorte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in überwiegend städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage. Sie sind Gebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebündelt werden sollen. Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt), indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären. Sonderstandorte liefern somit einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Unter Randsortiment versteht man ein ergänzendes Sortiment in der Angebotsstruktur eines Einzelhandelsunternehmens, das im Vergleich zum Hauptsortiment einen deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil ausmacht sowie einen geringen Umsatz generiert.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Stadtteilzentrum (STZ)

Ein Stadtteilzentrum stellt ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarf dar, ergänzt um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtteilversorgung). Zudem wird die Struktur eines Stadtteilzentrums idealtypisch durch das Vorhandensein eines breit gefächerten Angebots an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen) geprägt. Das Stadtteilzentrum übernimmt die Versorgung der Bevölkerung in den zugeordneten Stadtteilen bzw. den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines STZ relevant.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

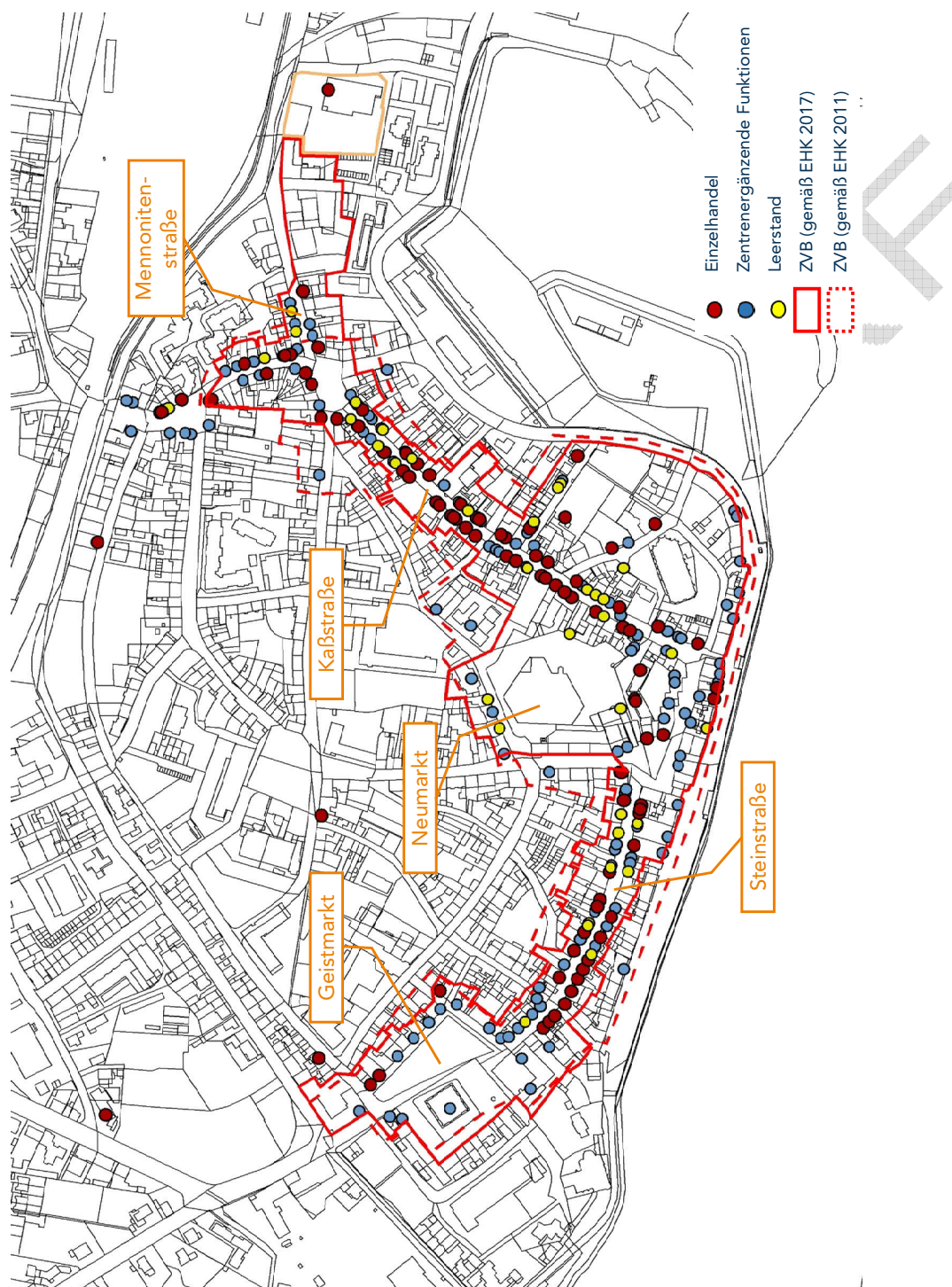
Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

ENTWURF

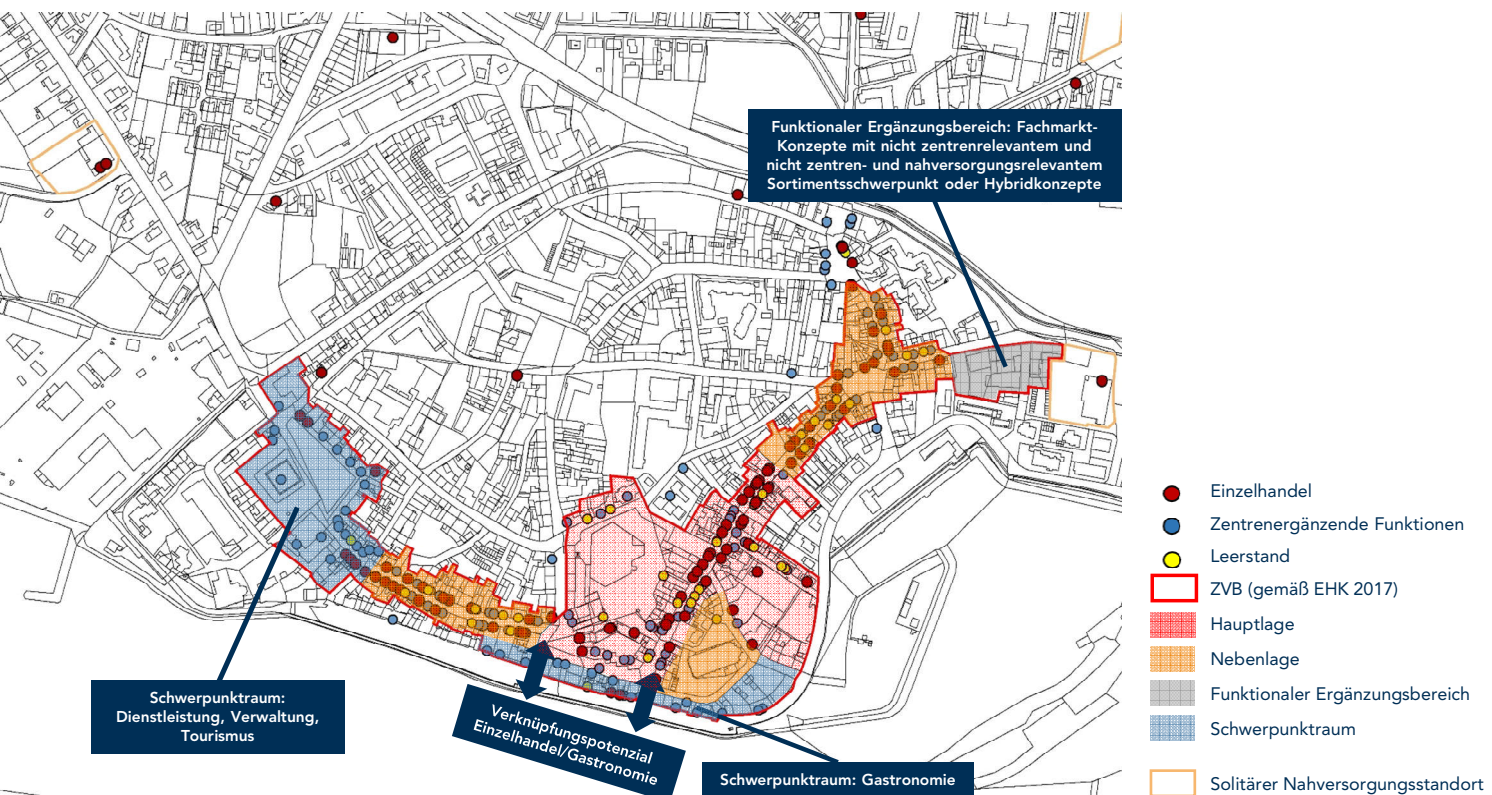
Anlagenverzeichnis

Anhang A: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08//2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve.

Anhang B: Innere Organisation (Lagebereiche) des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08//2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve.



2

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1268/2017

Herrn

Bürgermeister Peter Hinze

Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Emmerich am Rhein, im Oktober 2017

Meine Einwendung gegen das offenliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinze,

als Emmericher Bürger(in) bitte ich um Nachbesserung und Veränderung des neuen Einzelhandelskonzepts in folgenden Punkten:

1. Ich möchte, dass **alle Flächen**, die sich in der Innenstadt für eine Einzelhandelsnutzung eignen, konzeptionell **untersucht werden**.
2. Auf das **Steintorgelände mit** seiner **städtebaulich integrierten Lage** soll ein moderner Lebensmittelvollsortimenter (wie **KAUFLAND** oder **EDEKA**) zugelassen werden, um die **Innenstadt** nachhaltig zu **stärken** und wieder zu beleben.
3. Die **Lebensmitteldiscounter** wie **ALDI** und **LIDL** sollen **innenstadtnah erweitern** dürfen und eine realistische Chance erhalten, **altersgerecht** und **energieeffizient** zu bauen. Wenn ALDI oder LIDL einen Antrag stellen, befürworte ich eine **Einzelfallprüfung**.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

--

Hier bitte Vorname, Nachname und genaue Adresse eintragen.

Herrn

Bürgermeister Peter Hinze

Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister

Eing. 19. Okt. 2017

Bgm. j

Dez. j

FB: j

Anl. j FWZ: j

Emmerich am Rhein, im Oktober 2017

Meine Einwendung gegen das offenliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinze,

als Emmericher Bürger(in) bitte ich um Nachbesserung und Veränderung des neuen Einzelhandelskonzepts in folgenden Punkten:

1. Ich will, dass **alle Flächen**, die sich in der Innenstadt für eine Einzelhandelsnutzung eignen, konzeptionell **untersucht werden**.
2. Auf das **Steintorgelände mit seiner städtebaulich integrierten Lage** soll ein moderner Lebensmittelvollsortimenter (wie **KAUFLAND** oder **EDEKA**) zugelassen werden, um die **Innenstadt** nachhaltig zu **stärken** und wieder zu beleben.
3. Die **Lebensmitteldiscounter** wie **ALDI** und **LIDL** sollen **innenstadtnah erweitern** dürfen und eine realistische Chance erhalten, **altersgerecht** und **energieeffizient** zu bauen. Wenn ALDI oder LIDL einen Antrag stellen, befürworte ich eine **Einzelfallprüfung**.
4. **Kein Lebensmittelvollsortimenter zusätzlich** zum bereits genehmigten ALDI-Markt **an der alten Kaserne**. Ein solcher Markt ist **städtebaulich nicht integriert**. Das ist nach meiner Meinung der **Todesstoß für die Innenstadt**.
5. Investoren sollen sich in Emmerich am Rhein endlich der **Konkurrenz am Markt** stellen. Es ist die Stadt der Bürgerinnen und Bürger. Wir sollten sie nach unseren Vorstellungen entwickeln und nicht nach den Vorstellungen eines einzelnen Investors.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

Meine Kontaktdaten: Hier sind Vorname, Nachname und genaue Adresse eingetragen.

Emmericher Werbegemeinschaft e. V.

Rheinpromenade 27 • 46446 Emmerich am Rhein • Tel.: 0 28 22 / 93 10 15 • Fax: 0 28 22 / 93 10 20



Emmericher Werbegemeinschaft e.V.
Rheinpromenade 27 / c/o Wifö GmbH, 46446 Emmerich am Rhein

Die EWG informiert • gemeinsam für Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dez.:	
Eing.:	25. Okt. 2017
Fb.:	5
Anl.:	€

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

Emmerich am Rhein, den 24.10.2017

Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes

Sehr geehrter Herr Bartel,

die Emmericher Werbegemeinschaft nimmt hiermit ihrem Selbstverständnis als Interessensvertretung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein folgend Stellung zum aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2017.

Als Werbegemeinschaft für den Emmericher Einzelhandel betrachten wir den vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes kritisch, denn wir sehen die Gefahr, dass dieses das wirtschaftliche Wachstum durch zu enge Grenzen des aufgezeigten zentralen Versorgungsbereiches zu sehr begrenzt und so die „Luft zum Atmen“ einschränkt.

Gemäß den im Konzept aufgezeigten Zielen, soll 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 wurde in der Vergangenheit z.B. versäumt, Flächen anzukaufen, wenn sich entsprechende Möglichkeiten boten, um Entwicklungspotentiale für einzelhandelsgeeignete Flächen in der Innenstadt zu entwickeln.

Auch wenn sich abzeichnet, dass die Fläche des Neumarktes voraussichtlich im nächsten Jahr entwickelt wird, so bleibt 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 wird. Es fehlt 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.

Ihre Ansprechpartner bei der EWG :

Herr	Jan-Frens	Bergman	Vorsitzender	
Herr	Peter	Beckmann-Richter	Stellv. Vorsitz.	Topaze International
				GmbH
Frau	Jutta	Conrad-Hering	Kassiererin	Wifö GmbH
Herr	Jan	Stevens	Schriftführer	Provinzial

Tel.:
02822-981669
02822-
91313345
02822-931015
02822-70006

Fax:

02822-
91313366
02822-931020
02822-

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

Sicherlich muss die Nahversorgung in dem neuen Siedlungsbereich der Kaserne gesichert 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.

Mit dem derzeitigen Entwurf des Konzeptes wird gewissermaßen ein Entwicklungsstillstand vorgegeben. In der innerstädtischen Versorgungszone sind perspektivisch keine Flächen vorhanden, die Raum für neue Einzelhandelsentwicklungen bieten. Vorhandene Potentiale wie das Wemmer+Jansen-Gelände sollen nur eingeschränkt als Fläche für Fachmärkte genutzt werden können.

Sollte das Wemmer+Jansen Gelände für zentrenergänzende Fachmarktsortimente erschlossen werden, ist 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 eine städtebauliche Anbindung an die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches werden sich nur geringe positive Effekte für die Innenstadt aus diesen Flächen erzielen. Nur durch eine direkte, attraktive Anbindung lassen sich Mitnahmegeschäfte für den Einzelhandel in der Innenstadt realisieren.

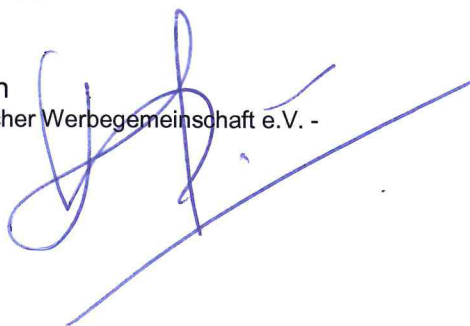
Im zentralen Versorgungsbereich darf es keine Herabqualifizierung der Nebelagen durch das Einzelhandelskonzept geben. Einzelne Anbieter suchen gezielt Geschäftslagen mit direkter Straßenlage (z.B. Steinstr.). Es darf nicht durch das Konzept vorgegeben werden, wo im zentralen Versorgungsbereich diese sich ansiedeln „müssen“, wie es im aktuellen Entwurf dargestellt wird.

Im Hinblick auf die Sortimentsliste sehen wir die Vorgaben auch als zu eng gesteckt und teilweise unschlüssig bzw. widersprüchlich. Elektrogroßgeräte als zentrenrelevantes Sortiment zu kategorisieren dient z.B. augenscheinlich einzig dem Zweck, die angedachten Nutzer des Neumarktprojektes vor Wettbewerb zu bewahren und sollte daher nicht umgesetzt werden. Im Vergleich dazu werden 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.

Emmerich am Rhein braucht Entwicklung, braucht Potentiale, hierzu muss die Stadt „atmen“ können. Daher hoffen wir, dass die oben genannten Punkte überdacht und überarbeitet werden. „Atmen“ ist notwendig um zu leben und die Emmericher Innenstadt muss wieder mehr Leben erfahren!

Mit freundlichen Grüßen

Jan-Frens Bergman
- Vorsitzender Emmericher Werbegemeinschaft e.V. -



Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister

Eing.: 24. Okt. 2017

Bgm.: *[Signature]*

Dez.: *[Signature]*

FB: *[Signature]*

Anl.: PWZ: €



Kaufland Dienstleistung West GmbH & Co. KG
Postfach 12 53 – 74149 Neckarsulm

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich Stadtentwicklung
Herrn Jens Bartel
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

**Kaufland Dienstleistung West
GmbH & Co. KG
-Immobilienentwicklung-
Feineisenstraße 7
44339 Dortmund**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Tel.: 02237-6586891-2

Datum

Fax: 02237-6586891-9

24.10.2017

Email: volker.hildebrand@kaufland.de

**Fortschreibung Einzelhandelskonzept für Emmerich am Rhein
Öffentliche Auslegung des Konzepts von Stadt und Handel vom 7. September 2017**

Sehr geehrter Herr Bartel,

wir nehmen Bezug auf den Beschluss des Rates die Stadt Emmerich am Rhein, das kommunale Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Wir haben die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – Köln – gebeten, den Entwurf des Einzelhandelskonzepts von Stadt und Handel (Entwurfsstand 7. September 2017) zu prüfen und die wesentlichen Feststellungen schriftlich zusammenzufassen. Über die reine ökonomische Analyse der Emmericher Einzelhandelslandschaft hinaus werden in dem Konzept von Stadt und Handel auch mögliche Ansiedlungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe untersucht. Die Methodik der Untersuchung und die hieraus abgeleiteten Ergebnisse hat die GMA einer kritischen Prüfung unterzogen.



In der Anlage übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der GMA vom 23. Oktober 2017, verbunden mit der Bitte, diese im weiteren Gang der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitten wir sie, uns auch im weiteren Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen. Dies gilt auch für eventuelle künftige Bauleitplanverfahren, die sich inhaltlich auf die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes beziehen.

Wir legen die vorliegende Stellungnahme sowohl für die Kaufland Dienstleistung West GmbH & Co. KG als auch für die SIV Immobilien-Holding GmbH & Co. KG vor. Die zweitgenannte Gesellschaft ist Eigentümerin von Grundstücken in Emmerich am Rhein, die für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet sind und die im Einzelhandelskonzept bewertet wurden.

Abschließend wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns mitteilen würden, wie mit den von uns vorgebrachten Anregungen im weiteren Verfahren umgegangen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Kaufland Dienstleistung West GmbH & Co. KG

Hildebrand

per E-Mail: volker.hildebrand@kaufland.de



**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Telefon: +49 (0) 221 / 98 94 38-0
Telefax: +49 (0) 221 / 98 94 39-19

E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA - Siegburger Straße 215 50679 Köln

Kaufland Dienstleistung West GmbH &
Co. KG
Herrn Volker Hildebrand
– Immobilienentwicklung –
Feineisenstraße 7
44339 Dortmund

Unser Zeichen
KO / SC

Durchwahl
+49 (0) 221 / 98 94 38 - 0

E-Mail
monika.kollmar@gma.biz

Datum
23.10.2017

Emmerich am Rhein Plausibilitätsprüfung des Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhan- delskonzepts von Stadt + Handel, Stand 07.09.2017

Sehr geehrter Herr Hildebrand,

wie beauftragt, haben wir den Entwurf der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein“ geprüft, welcher durch das Büro Stadt + Handel (*nachfolgend „S+H“ abgekürzt*) mit Stand 07.09.2017 erarbeitet wurde und von der Stadt Emmerich bis zum 25.10.2017 für die Öffentlichkeit ausgelegt wird.

Der S+H-Entwurf basiert auf einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, welches im April 2011 vom Büro Junker + Kruse vorgelegt und von der Stadt im Mai 2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Der Fortschreibungsentwurf beinhaltet als wesentliche Steuerungselemente

- ein übergeordnetes Entwicklungsleitbild bzw. übergeordnete Entwicklungsziele
- ein insgesamt fünfstufiges Standortkonzept, davon zwei Stufen von zentralen Versorgungsbereichen (*nachfolgend „ZVB“ abgekürzt*)
- ein Sortimentskonzept („Emmericher Liste“), das differenziert zwischen „zentrenrelevanten Sortimenten“ (*nachfolgend „ZR-Sortimente“ abgekürzt*), „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (*nachfolgend „NV-Sortimente“ abgekürzt*) sowie „nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (*nachfolgend „nZR-Sortimente“ abgekürzt*)
- speziell zur Nahversorgung (*nachfolgend „NV“ abgekürzt*) ein „Nahversorgungskonzept“ mit Bewertungs- und Prüfschema für Ansiedlungen / Erweiterungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführer
Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488
USt-IdNr.: DE811298796

Wüstenrot Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Konto 9 000 000 750 · BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

- /// „Ansiedlungsleitsätze“, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsneuansiedlungen und -erweiterungen anhand der Kriterien Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Sortiments, Standorttyp, Verkaufsflächenumfang sowie Haupt- und Randsortiment bestimmen.

Zu dem S+H-Entwurf ist aus unserer Sicht folgendes zu bemerken:

1. Ziele des Einzelhandelskonzepts

Stadt + Handel legen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein folgende übergeordnete Ziele zur künftigen Entwicklung und Steuerung des örtlichen Einzelhandels zugrunde (vgl. S+H-Entwurf S. 76 ff.):

- /// Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich
- /// Sicherung und funktionsadäquate Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptzentrums und hier v. a. der Hauptlage
- /// Funktionsverdichtung im Hauptzentrum
- /// Sicherung und Stärkung der Nahversorgung (als Teilziele genannt werden u. a. die Weiterentwicklung der NV-Angebote in den ZVB, die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von NV-Angeboten in integrierten Lagen und eine Verbesserung des Betriebstypenmixes)
- /// gezielte Ergänzung durch n-ZR-Einzelhandel (außerhalb der Zentrenstruktur), unter Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung.

Die genannten Oberziele sind für ein Einzelhandelskonzept üblich und auch in sich schlüssig. Die von der Stadt Emmerich definierten Ziele sind auch städtebaulich sinnvoll und zulässig.

Fraglich ist u. E. jedoch, weshalb mit dem Einzelhandelskonzept **keine aktive Weiterentwicklung des Bestands an strukturprägenden Nahversorgern** betrieben wird? So stellt sich die Leistungskraft des Mittelzentrums Emmerich, das immerhin rund 32.000 EW aufweist, im Nahrungs- und Genussmittelbereich derzeit eher schwach dar. Darauf weisen auch die von S+H auf S. 45 genannte niedrige Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 78 % und die erheblichen Lücken im Betriebstypenmix in Emmerich hin (kein SB-Warenhaus, kein moderner Verbrauchermarkt, kein Biomarkt vorhanden). Wie auch S+H auf S. 54 feststellt, sind zudem die Lebensmittelvollsortimenter tendenziell veraltet bzw. sind im Konzeptvergleich zu klein¹. Als Folge dessen wandert ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel an auswärtige Standorte ab. Als attraktive Wettbewerbsstandorte mit Großflächen im Vollsortiment im Umland sind insbesondere Kleve (u. a. E-Center, 2 x Kaufland) und Rees (real) zu nennen. Wenn das Mittelzentrum Emmerich diesbezüglich seine Marktstellung im Umland verbessern will, muss folglich in Emmerich v. a. der Bestand der Vollsortimenter ertüchtigt werden, d. h. durch neue Anbieter / Betriebstypen ergänzt oder durch Erweiterungen modernisiert werden.

¹ So werden die Kaufland-Filiale in der Normannstraße und die Rewe-Filiale im NVZ Elten als „bedingt zukunftsfähig“ bewertet. Die Verkaufsfläche von Kaufland wird als „für einen Verbrauchermarkt deutlich zu klein“ bezeichnet.

Hierzu eignet sich insbesondere der ansässige Verbrauchermarkt Kaufland, der nicht nur ein leistungsstarker Anbieter ist, sondern auch ein besonderes Angebotskonzept bzw. ein Alleinstellungsmerkmal im deutschen Lebensmitteleinzelhandel besitzt (preisoffensiver, großflächiger Verbrauchermarkt mit Vollsortiment).

Die derzeit konkreten Planungen im Lebensmitteleinzelhandel stärken wiederum das Discountsegment (Ansiedlung Aldi auf dem ehemaligen Kasernengelände, Ansiedlung Lebensmitteldiscounter am Neumarkt). Eine qualitative Weiterentwicklung im Vollsortimentssegment wird im Entwurf von S+H alleine durch eine mögliche Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem ehemaligen Kasernengelände gesehen (siehe hierzu auch unten stehende Ausführungen unter Pkt.2.2).

2. Standortkonzept

Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich basiert wesentlich auf einem mehrstufigen Standortkonzept, das zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert – das Hauptzentrum und ein Nahversorgungszentrum (Elten) – und außerdem einen „perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ (Ehemalige Kaserne), sieben „solitäre Nahversorgungsstandorte“ (Standorte bestehender Lebensmittelmärkte, u. a. auch den Kaufland-Standort an der Normannstraße) und eine Kategorie „Ergänzungsstandort“ (ohne konkrete Benennung eines Standortes) anführt (vgl. S+H, Abbildung 33, S. 80)

Die Definition von zentralen Versorgungsbereichen im Einzelhandelskonzept hat unmittelbare Bedeutung für die nachfolgende Bauleitplanung, da die landes- und regionalplanerischen Zielfestsetzungen bei der Zulässigkeit der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel darauf abstellen, ob die betreffenden Bereiche in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen sind. Daher müssen auch die der Bauleitplanung vorangehenden Planungsschritte den Sachverhalt vollständig ermitteln und hierauf aufbauend ein in sich widerspruchsfreies Planungskonzept ergeben. Diese rechtlichen Vorgaben sollen bei der nachfolgenden Betrachtung geprüft werden.

2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum

Die Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum durch S+H ist in weiten Teilen ähnlich wie im Vorgängerkonzept von Junker + Kruse. Unterschiede bestehen jedoch darin, dass im S+H-Entwurf die Abgrenzung in den Bereichen Steinstraße, Neumarkt und Rheinpromenade etwas enger gefasst wird und dass zusätzlich der östliche Teil der Mennonitenstraße und das (derzeit nicht mit Einzelhandel belegte) Areal Wemmer & Janssen im äußersten Nordosten des ZVB neu hinzukommt.

Da die ZVB-Abgrenzung sich nicht nur am Einzelhandelsbestand orientiert sondern auch potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen und ergänzende Nutzungen (Dienstleister, öffentliche Verwaltung, Gastronomie) berücksichtigt, ergibt sich insgesamt eine **sehr große Ausdehnung** (ca. 1,1 km in West-Ost-Richtung, ca. 650 m in Nord-Süd-Richtung) Dies ist für ein Mittelzentrum dieser Einwohnerzahl ungewöhnlich groß und nicht mehr von jedem Menschen fußläufig zu bewältigen. Eine weitere Vergrößerung des ZVB – hier durch die Hinzunahme der östlichen Mennonitenstraße – erscheint deshalb eher kontraproduktiv, auch vor dem Hintergrund der eigentlich angestrebten Konzentration der Einzelhandelsangebote auf die Haupteinkaufslage. Bereits hier stellt sich somit die Frage, ob dem Einzelhandelskonzept ein in sich widerspruchsfreies Konzept zugrunde liegt.

S+H erkennt an, dass das Emmericher Hauptzentrum in verschiedene Lagen zerfällt. Definiert werden folgende Schwerpunkträume (vgl. S+H, S. 84 ff.):

- /// Einzelhandels-Hauptlage (Definition auf S. 85: Kaßstraße, Rheincenter-Passage, Christoffelstraße, Neumarkt; etwas anders die Darstellung in der Abbildung 36 auf S. 87)
- /// Nebenlagen des Einzelhandels (gemäß Abbildung 36 auf S. 87 sind dies die Steinstraße bis zur Fährstraße/Königstraße, der Bereich um die Aldegundiskirche, und der Bereich nördliche Kaßstraße / Hühnerstraße / Kleiner Löwe / westl. Mennonitenstraße)
- /// funktionaler Ergänzungsbereich (Potenzialfläche Wemmer & Janssen im östlichen Bereich der Mennonitenstraße)
- /// Schwerpunktraum für Gastronomie (Rheinpromenade)
- /// Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus

Im S+H-Entwurf wird die Potenzialfläche Wemmer & Janssen als „funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte“ (vgl. S+H, S. 83) bzw. als funktionaler Ergänzungsbereich“ (S+H, S. 86) definiert. Offensichtlich soll der Potenzialfläche Wemmer & Janssen damit nicht das volle Spektrum der Einzelhandelssortimente zugewilligt werden; insbesondere NV-Einzelhandel soll unterbunden werden (so auch S. 59. des S+H-Entwurfs). Damit wird die Potenzialfläche Wemmer & Janssen faktisch auf die Funktion eines Ergänzungsstandorts beschränkt. Diese Beschränkung steht dann aber im Widerspruch zur landesplanerischen Vorgabe, nach der der zentrale Versorgungsbereich tauglicher Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel sein soll.

Weshalb dieser Ergänzungsstandort aber dennoch **innerhalb der Abgrenzung des ZVB eingeordnet ist**, wird nicht deutlich:

- /// Grundsätzlich ergibt sich ein Widerspruch zwischen dem Ziel, im ZVB v. a. ZR-Sortimente und NV-Sortimente anzusiedeln, und der Ausweisung eines Teilbereichs darin für nZR-Sortimente, wo genau diese ZR-Sortimente und NV-Sortimente unerwünscht sind. Sofern für das Wemmer & Janssen-Areal kein ausdrücklicher Sortimentsausschluss (und eine diesbezügliche städtebaulich fundierte Begründung!) im Bebauungsplan erfolgt, kann die o. g. Beschränkungsintention jederzeit umgangen werden und ist somit hinfällig. In einem ZVB dürfen eben alle Sortimente angesiedelt werden; so ist es auch in der Landesplanung vorgesehen.
- /// Auf S. 86 wird angegeben, dass „die Potenzialfläche Wemmer & Janssen ... hinsichtlich der funktionalen Weiterentwicklung des Hauptzentrums eine bedeutende Rolle einnimmt.“ Die Funktion eines ZVB ist aber eigentlich die Bereitstellung und Konzentration von zentrenrelevanten Sortimenten; also ist eine Ausweisung einer Fläche, auf der ZR-Sortimente genau ausgeschlossen sind, wenig hilfreich zur Innenstadtentwicklung.
- /// Als Gründe für die Ausweisung werden auf S. 86 eine „stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung der Stadt Emmerich am Rhein“ und eine Angebotsergänzung der Hauptlage angegeben. Schlüssig ist dies jedoch nicht, da zugleich von der Stadt eine „möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen“ (S+H, S. 86) angestrebt wird, die Potenzialfläche jedoch derzeit – mangels Einzelhandel – gar keine bestehende Handelslage ist, rund 300 m vom Anfang der Hauptlage entfernt liegt und den ZVB somit eher in die Länge zieht

als bündelt. Durch die Erweiterung des ZVBs durch die Potenzialfläche Wemmer & Janssen, die klar außerhalb der Hauptlage liegt (vgl. S+H, Abbildung 36, S. 87), ergibt sich zudem ein klarer Widerspruch zum Ziel „Konzentration der Weiterentwicklung auf den Hauptgeschäftsbereich / Schutz und Stärkung der Hauptlage“.

- Bei der Frage, warum die Potenzialfläche Wemmer & Janssen überhaupt dem ZVB zugeschlagen werden soll und nicht einfach im Standortkonzept als Ergänzungsstandort (diese Kategorie ist grundsätzlich vorgesehen, vgl. Abbildung 33, S. 80) ausgewiesen wird, erscheint als einzig denkbare Antwort, dass hier Betriebe mit erhöhtem Anteil an ZR-Randsortimenten angesiedelt werden sollten (> 10 %, wie bei S+H in Tabelle 12 auf S. 88 angedeutet). Laut den Ansiedlungsleitsätzen im Entwurf sollen bei Neuansiedlungen von Betrieben mit nZR-Hauptsortiment die ZR-Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK begrenzt werden; nur im ZVB Hauptzentrum sind ZR-Randsortimente in unbeschränktem Umfang zulässig (vgl. S+H, S. 118 f.). Eine solche Ausnahme für die Potenzialfläche Wemmer & Janssen widerspricht allerdings der Darstellung in Tabelle 13 (S. 89), wo gemäß Fußnote „Nebensortimente ... in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen [dürfen]“.

Zusammenfassend sind wir daher der Auffassung, dass die Zuordnung der Potenzialfläche Wemmer & Janssen der besonderen städtebaulichen Bedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht gerecht wird. Zudem erscheint die zugrunde liegende Sachverhaltsermittlung unvollständig, da nicht ersichtlich ist, ob weitere Flächen, die hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten Lagegunst mit der Potenzialfläche Wemmer & Janssen vergleichbar sind, ebenfalls geprüft wurden und warum diese nicht ebenfalls – mit vergleichbaren Einschränkungen – Teil des zentralen Versorgungsbereiches geworden sind. Hier besteht somit weiterer Ermittlungs- und Darstellungsbedarf.

Verwirrend ist schließlich die Darstellung der in diesem Ergänzungsbereich **zulässigen Sortimente** (vgl. S+H, Tabelle 13 auf S. 89). Demnach sollen hier Ansiedlungen mit ZR-Hauptsortimenten oder NV-Hauptsortimenten generell nicht erfolgen – Haus- / Bett- / Tischwäsche (gemäß Sortimentsliste in Tabelle 19 auf S. 108 ZR-Sortiment) sowie Getränke (gemäß Sortimentsliste NV-Sortiment) aber doch. Eine Begründung – insbesondere eine städtebauliche Begründung – für diese inkonsistenten Abweichungen von der Emmericher Sortimentsliste erfolgt nicht.

2.2 Nahversorgungskonzept

Außer dem Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Elten ist im S+H-Entwurf (wie auch bereits im Einzelhandelskonzept 2011) kein weiterer Nahversorgungsstandort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Stattdessen werden 7 Standorte von bestehenden Lebensmittelmärkten als „solitäre Nahversorgungsstandorte“ ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der an diesen Standorten weitgehend fehlenden Nutzungsergänzungen durch weitere Einzelhandels- oder Komplementärbetriebe ist diese Einordnung zunächst verständlich.

Nicht nachvollziehbar erscheint aber die Tatsache, dass im S+H-Entwurf **keine funktionale Differenzierung der solitären Nahversorgungsstandorte** erfolgt:

- 6 dieser 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 entspricht nicht diesem Muster, da er rund 2,5 mal so groß ist wie die Discounter und ein entsprechend umfangreicheres Sortiment führt (Vollsortimenter). Auch konzeptionell weist Kaufland ein Alleinstellungsmerkmal auf und weist daher eine über das unmittelbare Umfeld hinausreichende Versorgungsfunktion auf.
- Von den drei vorhandenen Vollsortimentern im Stadtgebiet ist allein Kaufland nicht als ZVB ausgewiesen, obwohl er als Verbrauchermarkt ein größeres Sortimentspektrum aufweist als Discounter oder Supermärkte, im Nahumfeld auch Ansätze zu einer Zentrenbildung vorhanden sind und er mit aktuell rund 2.300 m² VK vermutlich nicht viel weniger Verkaufsfläche aufweist als der ZVB Nahversorgungszentrum Elten.
- Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der städtebaulich integrierte Kaufland-Markt als derzeit einziger Lebensmittelmarkt im nördlichen Kernstadtgebiet eine herausragende Bedeutung für die Grundversorgung einnimmt. Dies bestätigt auch die Haushaltsbefragung von S+H zur Einkaufsorientierung, in der 14 % angaben, ihre Nahrungs- und Genussmittel überwiegend bei Kaufland einzukaufen; dies ist der höchste Wert von allen genannten Lebensmittelmärkten in Emmerich (vgl. S+H, Abbildung 15, S. 46).

Das Einzelhandelskonzept leidet insofern unter einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit, das im weiteren Gang der Bearbeitung noch geschlossen werden muss.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Vollsortimenters Kaufland – dem zudem auf S. 54 des S+H-Entwurfs ein erheblicher Modernisierungsbedarf attestiert wird – stellt sich die Frage, weshalb auf S. 97 des S+H-Entwurfs **für den Nahversorgungsstandort Kaufland Normannstraße lediglich ein „Entwicklungsziel Bestandsschutz“** inkl. einer Verkaufsflächenerweiterung um max. 10 % der aktuellen Gesamtverkaufsfläche² empfohlen wird? Diese Empfehlung kommt ohne eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu Stande, offensichtlich aufgrund einer Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf (vgl. S+H, S. 59). Die angeführte „fachgutachterliche Sicht [, dass] ... eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsmarktes aufgrund seiner Lage außerhalb der Zentrenstruktur nicht zu rechtfertigen“ sei, da „der Betriebstyp eines Verbrauchermarktes ... nicht ausschließlich der Nahversorgung [dient] und ... daher (unter Beachtung der angestrebten Ziele des Einzelhandelskonzepts) nicht primär an Nahversorgungsstandorten anzusiedeln [ist]“, überzeugt nicht, da der Standort des Verbrauchermarkts ja nicht zwangsläufig als solitärer Nahversorgungsstandort definiert werden muss. Je nach städtebaulichem und einzelhandelspolitischem Entwicklungsziel der Stadt wäre z. B. auch eine Ausweisung als „potenzielles Nahversorgungszentrum“ denkbar.²

In jedem Fall erscheint eine **Pauschaldeckelung von Erweiterungsspielräumen nur für Kaufland** nicht sachgerecht, zumal zu den anderen 6 solitären Nahversorgungsstandorten und zum perspektivischen Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne keine Beschränkung erfolgt (für die solitären Nahversorgungsstandorte wird generell ein „ggf. funktionsgerechter bzw. bedarfsorientierter Ausbau“ bzw. im Einzelfall eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse empfohlen). Schließlich sei darauf hingewiesen, dass auch die Obergrenze von 10 % im Entwurf nicht näher begründet oder für

² Auch stellt sich die Frage, was S+H mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für Emmerich am Rhein bis 2026 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unter „Redevelopment bestehender Märkte“ verstehen (vgl. S+H, Tabelle 11, S. 74).

den konkreten Standort hergeleitet wird. Auch im LEP findet sich kein Beleg für eine generelle Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit von Lebensmittelmärkten auf 10 %.

In diesem Zusammenhang verblüfft es, dass die **angestrebte Standortveränderung von Kaufland auf ein innenstadtnahes Grundstück am Steintor, die seit Jahren diskutiert wird, im S+H-Entwurf nur knapp Erwähnung findet. Bereits diese knappe und wenig tiefe Bewertung des Standortes deutet mit Blick auf die potentielle Bedeutung des Standortes auf ein Ermittlungsdefizit hin.** Auf S. 58 f. des S+H-Entwurfs wird die Entwicklung des Standorts Steintor für die Nahversorgung verworfen, „da diese von Seiten der Stadtverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern als zu vermeidendes städtebauliches Risiko für die Entwicklung der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein (insb. Neumarkt-Planung) eingestuft“ wurden. Dass es hierbei um mehr als nur Nahversorgung gehen würde (Stärkung des Mittelzentrums Emmerich durch Etablierung eines modernen Verbrauchermarkts in unmittelbarem Anschluss zum ZVB Hauptzentrum) und hier- von ggf. auch befruchtende Auswirkungen auf die westlichen Nebenlagen der Innenstadt ausgehen könnten, findet keine Berücksichtigung. An dieser Stelle wird eine intensivere gutachterliche Auseinandersetzung vermisst, obwohl die Festlegungen des Einzelhandelskonzepts gerade für diesen Standort eine wichtige Bedeutung haben wird.

Unklar bleibt, warum trotz der von S+H identifizierten Dominanz der Lebensmitteldiscounter und den qualitativen Mängel der Lebensmittelvollsortimenter im Entwurf des Berichtes der einzige wohngebietsintegrierte Vollsortimenter verkaufsflächenseitig deutlich begrenzt bleiben soll und nicht verlagern darf – zumindest nicht an den innenstadtnahen Standort Steintor. Als einzige echte **Entwicklungsoption** wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am „perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ ehemaliges Kasernengelände gesehen.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Begrenzung des Bestandsstandortes Kaufland Normannstraße dazu beitragen soll, die Kaufkraftpotenziale für diesen „perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ zu sichern. Dies ist auf Abbildung 39, S. 95 erkennbar. Dem Standort der ehemaligen Kaserne, auf dem die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi bereits feststeht, und der durch einen Vollsortimenter ergänzt werden könnte, wird ein Versorgungsgebiet zugeordnet, das deutlich über einen 500- oder 700-m-Radius der fußläufigen Versorgung hinausgeht. Dies ist zwar durch die Siedlungsstrukturen im Nordwesten mit einigen einwohnerschwachen Stadtteilen ohne realistisches Einwohnerpotenzial für eine eigenständige Nahversorgung zunächst nachvollziehbar (vgl. S+H, S. 94). Warum der Stadtteil Klein-Netterden dem Standort ehemalige Kaserne zugeordnet wird und nicht dem Kaufland-Standort Normannstraße, erschließt sich jedoch nicht, auch weil die Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes über die Klever Straße (B 220) und den Nollenberger Weg erfolgen soll.³

Die derzeit im Nordwesten befindliche **räumliche Angebotslücke** könnte theoretisch auch durch den geplanten Aldi-Markt geschlossen werden, wobei angesichts der Dominanz der Discounter in Emmerich und der Zielsetzung einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgung die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters aus Gutachtersicht grundsätzlich nachvollziehbar ist. Welche **Größenordnung** dieser am Standort ehemalige Kaserne umfassen könnte, müsste nach den vorliegenden landesplanerischen Vorgaben für einen solchen Standort außerhalb eines ZVB sowie auch nach den Prüfkriterien der vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Emmerich am Rhein (vgl. S+H S.

³ Gleiches gilt für den Stadtteil Hüthum, der als wohnstandortnaher Bereich dem Standort der ehemaligen Kaserne zugeordnet wird, obwohl von dort der Standort Lidl in der Elterner Straße und auch der Bereich Steintor ebenso schnell oder noch schneller erreichbar wäre.

99 ff., insbesondere Abbildung 41) im Einzelfall geprüft werden. Die Verkaufsfläche hängt vor allem von der zukünftigen Wohngebietsentwicklung am Standort ab – dies wird zurecht ja als Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters genannt. Das Vorhaben darf laut Prüfschritt 4 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf ZVBs und die Nahversorgung – und damit auch nicht auf den Nahversorgungsstandort Normannstraße auslösen.

2.3 Ergänzungsstandort

Im Entwurf von S+H wird in der Abbildung 33 zur empfohlenen Zentren- und Standortstruktur als unterste Hierarchiestufe ein „Ergänzungsstandort“ aufgeführt. Ein solcher Ergänzungsstandort wird allerdings in der Fortschreibung nicht namentlich benannt oder abgegrenzt. Um die Potenzialfläche Wemmer & Janssen dürfte es sich nicht handeln, da diese ja dem ZVB Hauptzentrum zugeordnet ist (vgl. S+H Tabelle 20, S. 120).

3. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept („Emmericher Liste“) gibt im Wesentlichen die Festlegungen im LEP NRW wider. Auch gegenüber dem noch geltenden Einzelhandelskonzept (2011) weist die Sortimentsliste im S+H-Entwurf (vgl. S. 105 ff.) eine hohe Kontinuität auf. Neu eingeführt werden die fünf Begriffe Antiquitäten (nZR-Sortiment), Briefmarken und Münzen (ZR-Sortiment), Getränke (NV-Sortiment), Teppiche ohne Teppichböden (ZR-Sortiment) und Reitsportartikel (nZR-Sortiment), wobei detaillierte Begründungen zu ihren Einordnungen allerdings unterbleiben.

Das Sortimentskonzept im S+H-Entwurf bezieht seine Auswirkungen nicht nur auf die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmtem Hauptsortiment, sondern auch auf deren Möglichkeiten und Umfang von Randsortimenten. Nicht ganz nachvollziehbar ist, weshalb gemäß Ansiedlungsleitsatz III bei Betrieben mit nZR-Hauptsortiment der Umfang der Randsortimente zwar bezüglich der ZR-Sortimente begrenzt werden soll, jedoch dabei keine Begrenzung von NV-Randsortimenten gefordert wird (vgl. S+H, S. 118 f.). Eine Begrenzung von NV-Randsortimenten erscheint u. a. für die im Ergänzungsbereich Wemmer & Janssen angeregten nZR-Fachmärkte und „Hybridbetriebe“ (gemeint sind evtl. Sonderpostenmärkte) empfehlenswert.

4. Ansiedlungsleitsätze

Wie im S+H-Entwurf auf S. 115 konstatiert wird, sollen die Ansiedlungsleitsätze gleichermaßen für Neubau- und Erweiterungsvorhaben gelten. Während im Leitsatz I (ZR-Einzelhandel) immerhin noch einmal das Wort Betriebserweiterungen genannt wird, ist in den Leitsätzen II (NV-Einzelhandel), III (nZR Einzelhandel) und IV (Handwerkerprivileg) hingegen ausschließlich von „Ansiedlungen“ die Rede. Die **fehlende Nennung von Erweiterungen** irritiert; sie lässt die Frage aufkommen, ob Erweiterungen bei Betrieben mit NV- oder nZR-Sortimenten an ihren nicht-konzeptkonformen Standorten eventuell doch genehmigungsfähig sind?

Gemäß Ansiedlungsleitsatz III ist die **Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nZR-Hauptsortiment grundsätzlich überall möglich**, sofern die raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet ist und „städtebauliche Gründe dafür sprechen“ (vgl. S+H, S. 118). Zwar sollten auch nZR-Sortimente nach Möglichkeit räumlich gebündelt werden, um gewünschte Konzentrationseffekte zu erzielen und ein ausreichendes Flächenpotenzial für Industrie- und Handwerksbetriebe vorhalten zu

können. Gleichwohl wird eine Ausweisung eines Sonderstandorts für nZR-Einzelhandelsbetriebe abgelehnt und auf etwaige Einzelfallprüfungen verwiesen. Die Festlegung des Ergänzungsbereichs Wemmer & Janssen für nZR-Fachmärkte erscheint vor diesem Hintergrund überflüssig. Die Planung ist insofern nicht widerspruchsfrei.

Bei den Ansiedlungsgrundsätzen (vgl. S+H, Kapitel 10, S. 115 ff.) und auch im „Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben“ (vgl. S+H, Kapitel 8.1.1, S. 99 ff.) erfolgen keine Hinweise darauf, **ab welcher Größe diese Grundsätze gelten sollen** (nur für großflächige Betriebe oder etwa für alle Größen?). Hier ist es fraglich, ob die Stadt Emmerich tatsächlich für alle Einzelhandelsvorhaben mit NV-Hauptsortiment – selbst für Betriebe unter 100 m² VK – 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. Im Übrigen wäre – anstelle dieses abstrakten Prüfschemas – die Empfehlung, im Einzelfall eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu beauftragen, in einer Stadt mit rund 32.000 Einwohnern und überschaubaren Siedlungsstrukturen wohl ebenso zielführend.

5. Fazit

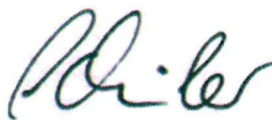
Gemäß unserer Analyse ist der Entwurf 2017 von S+H in mehreren Punkten unklar, unplausibel und auch teilweise in sich widersprüchlich. Seine Eignung als „tragfähige, wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption“, wie auf S. 5 des Entwurfs formuliert, erscheint daher teilweise zweifelhaft. Aufgrund der aufgezeigten Ermittlungs- und Bewertungsdefizite kann das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden Fassung vor einer Überarbeitung und nochmaligen Auslegung nicht zum Gegenstand der Beschlussfassung im Rat der Stadt Emmerich gemacht werden. Mit Blick auf einzelne Inhalte, z. B. die Zuordnung der Potenzialfläche Wemmer & Janssen zum zentralen Versorgungsbereich, erscheint auch eine inhaltliche Änderung erforderlich, da das Einzelhandelskonzept hier nicht zu den städtebaulichen Zielsetzungen passt.

Im Falle weiterer Fragen stehen wir Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Kollmar
Dipl.-Geogr.
Niederlassungsleitung



Silke Schüler
Dipl.-Soz.Ök.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Emmerich
Der Bürgermeister

Datum: 24.10.2017

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

35.01.01.02-25EmEHK2017-915

bei Antwort bitte angeben

Abstimmung Einzelhandelskonzept

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/VI A 1 – 16.21- und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie-322/323-30.28.17 vom 22.09.2008

Ihre Mail vom 27.09.2017

Frau Mikus

Zimmer: 341

Telefon:

0211 475-2323

Telefax:

0211 475-2985

barbara.mikus@

brd.nrw.de

Sie legten mir den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK), Stand September 2017 mit der Bitte um Stellungnahme vor.

Sie grenzen ein Hauptzentrum (Innenstadt) und ein Nahversorgungszentrum (Elten) als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ab.

Die Abgrenzung aus dem Konzept 2011 wird beschrieben. Hier wäre zum besseren Verständnis zusätzlich eine kartographische Darstellung der alten Abgrenzungen im Hauptzentrum sowie eine Beschriftung der Karte mit Straßennamen hilfreich, ggfs. auch als größere Karte im Anhang.

Die Innenstadt wird um die Potentialfläche „Wemmer und Jansen“ ergänzt, hier sollen bestimmte Sortimente zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein (s. Tabelle 13, S. 89). Ich empfehle, diese Festlegung zur rechtssicheren Steuerung in Planungsrechts umzusetzen. Der benachbarte Standort des Aldi-Marktes wird als bewusste planerische Entscheidung nicht in die Abgrenzung des ZVB aufgenommen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nachvollziehbar. Ich weise allerdings darauf hin, dass im Falle einer realisierten Nutzung der Potentialfläche 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.

Ferner legen sie für Teilbereiche des ZVBs „Hauptzentrum Emmerich“ unterschiedliche Entwicklungsziele fest (u. a für Tourismus oder nicht-

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



zentrenrelevante Fachmarktkonzepte). Aus landesplanerischer Sicht weise ich vorsorglich darauf hin, 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 Kernsortiment in Frage kommen kann.

Außerdem benennen sie analog zum Konzept 2011 sieben solitäre Nahversorgungsstandorte.

Hinzu kommt der „perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausgehobenen Bedeutung Ehemalige Kaserne“. Dieser soll bei Vorliegen genauer ausgeführter städtebaulichen Voraussetzungen abgesichert und durch ein Bauleitplanverfahren entwickelt werden. Der Standort soll Defizite in der Nahversorgung im Norden und Westen von Emmerich beheben. Hierzu fanden bereits Gespräche statt (Besprechung 13.06.2017); das weitere Verfahren und die damit einhergehende Prüfung der landesplanerischen Anforderungen bleiben abzuwarten.

Des Weiteren werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung ausgesprochen. Der Hinweis auf erforderliche Umsetzung durch bauleitplanerische Festlegungen wird begrüßt.

Gegen die Emmericher Sortimentsliste bestehen keine Bedenken.

Der Landrat des Kreises Kleve erhält eine Durchschrift dieser Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Barbara Mikus

Niederrheinische IHK | Postfach 10 15 08 | 47015 Duisburg

Stadt Emmerich am Rhein
Herr Bartel
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein

BGM: _____

Dez.: _____

Eing. 25. Okt. 2017

Fb.: _____ 5

Anl. _____ €

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 27.09.2017

Ihr Ansprechpartner: Marc Sextro

E-Mail: sextro@niederrhein.ihk.de

Telefon: 0203 2821 - 221

Telefax: 0203 285349 - 221

Unser Zeichen: II.4/MSe

Datum: 18.10.2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden

Sehr geehrter Herr Bartel,

mit Schreiben vom 27.09.2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein.

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

Bei der Durchsicht des Entwurfes zur Fortschreibung ist uns aufgefallen, dass im Gutachten verschiedene Entwicklungsszenarien aufgrund politischer Vorfestlegungen bewertet bzw. verworfen wurden. Hier hätten wir uns gewünscht, dass der Gutachter eine objektive Bewertung vornimmt und alle Varianten unter gleichen Voraussetzungen ergebnisoffen miteinander vergleicht.

Unabhängig hiervon möchten wir betonen, dass die nun anstehende Überplanung des Einzelhandelskonzeptes dem Schutz und der Stärkung der Emmericher Innenstadt dient und diese Zielsetzung von der IHK unterstützt wird. Denn attraktive und leistungsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren sind wichtige Standortfaktoren für eine Kommune. Planungen und Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Emmericher Innenstadt liegen daher auch im gesamtwirtschaftlichen Interesse.

Insbesondere begrüßen wir, dass auf Grundlage des überarbeiteten Konzeptes der Entwicklungsbereich der ehemaligen Kaserne in die Überlegungen als perspektivischer Nahversorgungsstandort einbezogen wurde. Hierdurch wird dem Bedarf nach Nahversorgungseinrichtungen im nördlichen bzw. nordwestlichen Stadtgebiet Emmerichs Rechnung getragen.

Mit den folgenden Ausführungen möchten wir einzelnen aus unserer Sicht wichtigen Aspekten besonderen Nachdruck verleihen.

1. Anmerkungen zum funktionalen Ergänzungsbereich am Standort Wemmer & Janssen

Die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt können wir grundsätzlich nachvollziehen, da das Areal die räumlich und funktional logische Fortführung der Mennonitenstraße darstellt.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass die sehr restriktiv ausgelegten Sortimentszulässigkeiten aus unserer Sicht potentielle Nutzungsmöglichkeiten einschränken können. Da es sich unserer Kenntnis nach um eine städtische Fläche handelt, hätte die Stadt Emmerich auch ohne diese Einschränkungen genügend Steuerungsmöglichkeiten, ohne von vornherein einen Großteil denkbarer Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Wir regen daher an, den funktionalen Ergänzungsbereich ohne Sortimentsbeschränkungen in den Zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Unter diesem Aspekt wäre dann auch die Aufnahme der Aldi-Fläche an der Hafenstraße in den ZVB konsequent. Negative Auswirkungen auf die Hauptlage sind unseres Erachtens hierdurch nicht zu befürchten.

2. Standort ehemalige Kaserne

Die Entwicklung von Nahversorgungseinrichtungen am ehemaligen Kasernenstandort ist ausdrücklich zu begrüßen. 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 entsprechenden Angebote vorfinden, sollte hier über alternative weitere Versorgungsmöglichkeiten nachgedacht werden. Die Schwierigkeit, wirtschaftlich tragfähige Lösungen in diesen Ortslagen zu realisieren, ist uns bewusst.

3. Nahversorgungsoptimierung

Wie dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen ist, besteht in Emmerich weiterer Bedarf im Lebensmittelvollsortiment. Allerdings stehen hierfür nur wenige Flächen zur Verfügung, perspektivisch u.a. die ehemalige Kaserne. Wie uns bekannt ist, beabsichtigt die Firma Kaufland eine betriebliche Erweiterung und sucht 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 wird.

Aus unserer Sicht bietet sich jedoch die Fläche am Steintor insbesondere als Verlagerungsstandort für den bestehenden Kaufland-Markt an, da diese Lage städtebaulich integriert ist 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 schätzen wir als eher gering ein, da der Kaufland-Markt bereits existiert und eine angemessene Erweiterung seiner Verkaufsflächen sich nicht zentrenschädigend auswirken dürfte. Insofern regen wir an, die Fläche am Steintor in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

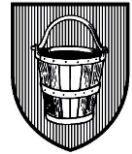
4. Abschließende Empfehlung

Wir empfehlen der Stadt Emmerich, die aus unserer Sicht relevanten Punkte nochmals zu überdenken und das Einzelhandelskonzept ggf. entsprechend anzupassen. Anschließend sollte das Konzept vom Rat beschlossen und dann konsequent in der Bauleitplanung umgesetzt werden. Es sollte als maßgebliche Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe herangezogen werden. Eine Abweichung von diesem Konzept trägt zu dessen „Aufweichung“ bei und erschwert die zukünftige Steuerung. Die konsequente Anwendung erscheint nicht nur aus stadtentwicklungspolitischen Erwägungen sinnvoll, sondern liegt auch im gesamtwirtschaftlichen Interesse, da Einzelhandelskonzepte einen wichtigen Beitrag zur Investitionssicherheit von Unternehmen leisten.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag

Marc Sextro





TOP	
Vorlagen-Nr.	Datum

Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1267/2017	25.10.2017
---------------------------	-------------------	------------------------------	-------------------

Betreff

Standort- und Potenzialanalyse City Outlet Emmerich am Rhein;
hier: Kenntnisnahme des Berichts

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.11.2017
Rat	23.11.2017

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein nimmt den Bericht zur Standort- und Potenzialanalyse City Outlet des Büros Stadt+Handel zur Kenntnis und beschließt, dieses Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

Sachdarstellung :

Das Büro Stadt+Handel hat gemäß dem Auftrag des Rates der Stadt ein Gutachten zur Ansiedlung eines City-Outlets in Emmerich am Rhein erstellt. Hierbei wurden Aussagen zum Wettbewerb (zurzeit Planungen in der niederländischen Nachbargemeinde Zevenaar für ein FOC), zur Verträglichkeit und Auswirkungen auf kommunaler und regionaler Ebene sowie weiteren Rahmenbedingungen für eine Realisierung getroffen.

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde das Untersuchungsergebnis zum City-Outlet in der Arbeitskreissitzung am 14.12.2016 den Fraktionsmitgliedern vorgestellt.

Zusammenfassend ist durch die Umsetzung des Fashion Outlet in Zevenaar (ca. 19 km Entfernung) kein tragfähiges Potenzial in der näheren Umgebung für ein Outlet Center vorhanden. Ohne die Entwicklung in Zevenaar wäre ggf. das notwendige absatzwirtschaftliche Potenzial vorhanden, jedoch erschweren die Lage im ländlichen Raum sowie die kleinteiligen Ladenlokale mit verschiedenen Eigentümern eine Umsetzung durch einen Betreiber.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bericht zum Standort und Potenzialanalyse City-Outlet zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, dieses Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage zu Vorlage 05-16 1267 Potenzialanalyse CityOutlet Endbericht

Standort- und Potenzialanalyse City Outlet Emmerich am Rhein

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 09. November 2017

Im Auftrag:

Stadt Emmerich am Rhein

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

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

Tibarg 21
22459 Hamburg

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

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

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Grundlagen/allgemeine Trends zur Vertriebsform Outlet-Center	3
2.1 Definition Factory Outlet Center (FOC)	3
2.2 Warenangebot, Sortiment und Marken	3
2.3 Standortanforderung und Einzugsgebiete	4
2.4 Bauliche Ausprägung klassischer FOC	7
2.5 City Outlet Center	7
2.6 Entwicklung des Betriebstypus in Europa und Deutschland	9
3 Standortbewertung	10
3.1 Regionale Einbettung	10
3.2 Innenstadt Emmerich am Rhein	15
3.3 Rahmenbedingungen für ein mögliches City Outlet Emmerich	24
3.4 Standortbewertung	26
4 Wettbewerbsanalyse	27
4.1 Wettbewerb durch Outlet Center und Outletstandorte	29
4.1.1 Wettbewerb durch Outlet Center	29
4.1.2 Fazit zum Wettbewerb durch FOC und Outletagglomerationen	33
4.2 Wettbewerb durch innerstädtische Haupteinkaufslagen	35
5 Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	38
5.1 Einzugsgebiet	38
5.2 Einwohnerpotenziale	42
5.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	44
6 Berechnung des Umsatzpotenzials	46
6.1 Umsatzpotenzial im Einzugsgebiet	46
6.2 Touristische Nachfragepotenziale	49
6.3 Umsatzprognose	52
7 Zusammenfassung	54
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A	Autobahn
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
Bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
L	Landesstraße
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mind.	mindestens
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Emmerich am Rhein bestehen Überlegungen zur Etablierung eines City Outlets. Die kritische Masse zur erfolgreichen Etablierung eines City Outlets wird dabei unter Berücksichtigung der Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen mit mind. 7.000 - 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) eingeschätzt. Der Angebotsschwerpunkt von City Outlets liegt üblicherweise im Bereich Fashion (s. Kapitel 3.3). Förderliche Rahmenbedingungen für die Realisierung eines City Outlets in Emmerich am Rhein sind u. a.:

- eine attraktive und mit einer homogenen Außenwirkung versehene innerstädtische Struktur, bspw. ein ansprechendes Stadtbild bzw. die Nutzung des Potenzials durch die Rheinpromenade;
- die potenzielle Wahrnehmung als Tagesausflugsziel für die Umgebung und die nächsten Ballungszentren oder auch für niederländische Kunden;
- das Lagekriterium „abseits aber erreichbar“, insbesondere im Zusammenhang mit den größeren Ballungsräumen, was eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines City Outlets ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass in räumlicher Nähe zu Emmerich am Rhein ein Fashion Outlet diskutiert wird (Zevenaar). Nach aktuellem Sachstand ist von einer zeitnahen Realisierung des FOC Zevenaar auszugehen. Zusätzlich ist im weiter nordöstlich entfernten Ochtrup die Erweiterung des DOC Ochtrup angedacht. Weitere Planungen für ein Outlet Center bestehen in Remscheid und Wuppertal. Diese vier Planungen sind von besonderer Relevanz, da sich die Planung FOC Zevenaar in unmittelbarer Nähe zu Emmerich am Rhein befindet und insbesondere die beiden letztgenannten Planungen u.a. auf Kunden aus dem Ruhrgebiet abzielen.

Als Grundlage für den weiteren Projektprozess hat die Stadt Emmerich am Rhein Stadt + Handel angefragt, eine Standort- und Potenzialanalyse für ein mögliches City Outlet zu erarbeiten. Aus Sicht von Stadt + Handel sind im Hinblick auf den weiteren Fortgang des Projektes insbesondere die folgenden Aspekte und Themenbereiche von erhöhter Relevanz und werden demnach in der vorliegenden Analyse tiefergehend beleuchtet:

Vorstellung der Grundlagen und allgemeiner Trends

- Definitionen, Sortimentierung, Standortanforderungen und bauliche Ausprägung von City Outlets.

Prüfung Immobilien- und Flächensituation vor Ort

- Analyse Potenzialflächen (inkl. Leerstände und mindergenutzte Flächen).

Prüfung Standortbezogene Rahmenbedingungen

- Standortrahmenbedingungen wie z. Bsp. Verkehr, sozioökonomische Rahmenbedingungen, Tourismus.

Wettbewerbsanalyse

- Wettbewerb durch vergleichbare Angebotsstrukturen (insb. FOC);
- Wettbewerb durch innerstädtische Haupteinkaufslagen.

Prüfung Umsatzpotenzial

- Ermittlung des perspektivischen zonalen Einzugsgebietes (unter Berücksichtigung einer perspektivischen Entwicklung in Zevenaar);
- Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im zonalen Einzugsgebiet sowie Tourismuspotenzial;
- Marktanteilsberechnung.

Unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse und Analyseergebnisse erfolgt eine Zusammenfassung und abschließende Bewertung der gewonnenen Erkenntnisse der Standort- und Potenzialanalyse.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 07-08/2016;
- Aussagen und Analysen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Emmerich am Rhein;
- sekundärstatistischen Daten und Fachliteratur.

2 Grundlagen/allgemeine Trends zur Vertriebsform Outlet-Center

2.1 Definition Factory Outlet Center (FOC)

Factory Outlet Center (FOC) sind eine besondere Form des Shopping-Centers. Sie werden auch Hersteller-Direktverkaufszentrum oder Outlet Center genannt. Designer Outlet Center (DOC) sind ebenfalls FOC, nehmen jedoch für sich in Anspruch, einen hohen Anteil an hochpreisigen Premiummarken zu bieten. Die Bezeichnung kann jedoch auch nur aus Marketinggründen verwendet werden.

Factory Outlet Center sind eine Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängender Anlage, in der insbesondere von Herstellern, aber auch vertikal integrierten Einzelhändlern unter Umgehung des institutionellen Einzelhandels Waren an Endverbraucher abgesetzt werden. Alle Waren werden mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % verkauft, wobei v. a. direkt an der Ware eine doppelte Preisauszeichnung erfolgt. Die doppelte Preisauszeichnung (High Street Price/Outlet Price) ist mietvertraglich vorgeschrieben. Die Koordination, Organisation und das Marketing erfolgen durch ein Centermanagement.¹

Factory Outlet Center unterscheiden sich von Fabrikverkäufen durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. Eine Ansammlung von Fabrikverkaufsstellen unterschiedlicher Hersteller stellt kein FOC dar, wenn die Outlet Stores keinem gemeinsamen Management unterliegen (z.B. adidas Outlet und weitere Outletansiedlungen in Herzogenaurach).

Je nach Institut werden unterschiedliche Werte zur Flächenabgrenzung eines FOC verwendet. Das Institut für Gewerbezentren erfasst in Marktübersichten FOC ab einer Verkaufsfläche von 4.000 m², Ecostra verwendet einen Flächenwert von 5.000 m² Verkaufsfläche.²

Die aktuelle Praxis zeigt jedoch, dass i. d. R. deutlich größere Verkaufsflächendimensionierungen realisiert bzw. aktuell betrieben werden (vgl. Ecostra 2016c und s. nachfolgende Kapitel).

2.2 Warenangebot, Sortiment und Marken

In einem FOC mieten Markenartikelhersteller separate Ladeneinheiten an, um eigene Produkte direkt an Konsumenten zu veräußern. Hierbei erfolgen in der Regel in einem Outlet Store die Präsentation und der Verkauf der Waren von nur einer Marke bzw. eines Herstellers. Alternativ können auch Waren unterschiedlicher Marken oder Hersteller in einem Ladengeschäft verkauft werden.

¹ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, S. 99 und Ecostra (2015): Outlet Centres in Europe, Vorwort S. 1.

² Vgl. gif (2014), S. 99.

Die angebotenen Waren in einem FOC sind meist B-Ware (2.-Wahl-Produkte mit kleinen Fehlern), Produkte der Vorsaison, Restposten und Auslaufmodelle, Retouren, Produktionsüberhänge und Produktmuster zu Markttestzwecken.³ In den Outlet Stores ist die Sortimentszusammensetzung meist weder besonders breit noch tief, d. h. das Angebot unterliegt z. B. hinsichtlich der verfügbaren Größen und Farben einem bestimmten Maß an Zufälligkeit. Diese Markenartikel werden mit z. T. hohen Preisabschlägen gegenüber dem Ladenpreis angeboten und ausgezeichnet, damit dem Kunden der Preisabstand transparent wird.

Sortimentsstruktur und Preisgestaltung sind einer der wesentlichen Unterscheidungsmerkmale von FOC zu anderen Vertriebsformen des Einzelhandels. Die Preisreduktionen der Markenartikel bilden den Kern des Marketingkonzepts eines FOC, weshalb es problematisch für ein FOC ist, wenn bei einzelnen Outlet Stores kein realer Preisvorteil gegenüber anderen Anbietern im traditionellen Einzelhandel gegeben ist. So sind beispielsweise größere Einzelhandelsfilialisten durchaus auch in der Lage, durch ein entsprechendes Einkaufsvolumen günstigere Einkaufskonditionen zu erzielen und diese an den Kunden weiterzugeben.

In FOC liegt der Sortimentsschwerpunkt im Bereich Bekleidung, weitere häufig vertretene Warengruppen sind Sportartikel, Lederwaren/Schuhe und Haushaltswaren. FOC bieten meist Waren von Herstellern im gehobenen Preissegment an. Je höher die Zahl der in einem FOC vertretenen Premiummarken (z.B. Hugo Boss, Versace, Gucci) ist, desto höher sind die räumliche Ausstrahlung und damit der ökonomische Erfolg eines FOC.⁴ Um Premiummarken anzuziehen, muss ein FOC eine gewisse regionale Attraktivität und touristische Ausstrahlungskraft generieren können. Dies gelingt erfahrungsgemäß ab einer Verkaufsflächengröße von mindestens 10.000 bis 15.000 m².⁵

Im Unterschied zu Shopping Centern fehlen in FOC oft großflächige Betriebseinheiten, die in Shopping Centern als Magnetbetrieb eine wichtige Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Centers aufweisen. Das FOC schöpft seine Attraktivität aus der Bündelung von vielen Ladeneinheiten innerhalb der Anlage, wobei die Auswahl der Marken (insbesondere Premiummarken) einen hohen Stellenwert für die Attraktivität besitzt.

2.3 Standortanforderung und Einzugsgebiete

FOC sind auf ein großes Einzugsgebiet angewiesen und sprechen Einkaufstouristen an, weshalb sie bevorzugt an Hauptverkehrsachsen angesiedelt sind. Die Einzugsgebiete können Räume mit bis zu 90 Minuten PKW-Fahrzeit umfassen, in Einzelfällen kann das Einzugsgebiet auch größer ausfallen.⁶ Aufgrund des sehr hohen Anteils an PKW-Kunden sind großzügige,

³ Vgl. gif (2014), S. 99 und Institut für Gewerbezentren, Glossar Homepage www.shoppingcenters.de.

⁴ Vogels, P. & Will, J. (1999): Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von Factory-Outlet-Center. Grundlagenuntersuchung im Rahmen des Forschungsfeldes „Zentren“ des experimentellen Wohnungs- und Städtebau. Basel, Boston, Berlin, S. 56f.

⁵ GMA (2014): InfoDienst, Ausgabe Juli 2014, S. 8.

⁶ Vgl. gif (2014), S. 100.

ebenerdige Parkieranlagen notwendig. Die Standorte von FOC benötigen aufgrund der Orientierung auf PKW-Kunden eine leistungsfähige (Verkehrs-)Infrastruktur, weshalb sie oft in Gewerbegebieten angesiedelt sind. (Teil-)integrierte Standortlagen werden auch realisiert, sofern die Ansprüche des FOC hinsichtlich Verkehr und Flächenverfügbarkeit befriedigt werden können.

FOC meiden i. d. R. die Nähe zu größeren Städten und den dort verorteten Einzelhandelschwerpunkten. Da die Outlet Stores im FOC direkt von den Herstellern betrieben werden, würde ein innerstädtisches oder innenstadtnahes FOC direkt in Konkurrenz mit den Einzelhändlern stehen, die vom selben Hersteller beliefert werden. Als Standort kommen i. d. R. kleinere und mittlere Städte im weiteren Umfeld von bzw. zumeist zwischen zwei oder mehreren Ballungsräumen für FOC in Betracht, um in erreichbarer Entfernung ein möglichstes großes Bevölkerungspotenzial erschließen zu können. Zudem suchen FOC oft die Nähe zu Gegenden mit touristischem Potenzial, um zusätzlich zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebiets auch vom Tourismuspotenzial profitieren zu können. Eine gute Verkehrsanbindung (i. d. R. ein Autobahnanschluss) ist zentral für den Erfolg eines FOC, um das Bevölkerungspotenzial und touristische Potenzial voll ausschöpfen zu können. Ein beachtlicher Anteil der Kunden besuchen FOC als Tourist oder Geschäftsreisender auf der Durchreise.⁷ FOC müssen bzw. können daher auch als Freizeiteinrichtung für Shoppingtouristen verstanden werden. Sie können vorhandene oder geplante touristische Ansätze einer Region fördern. Im Regelfall wird die wirtschaftliche Grundlage von FOC durch die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet gesichert, während zusätzliche Einnahmen von Touristen oder Einwohnern außerhalb des Einzugsgebiets lediglich ertragssteigernd wirken. Die Ausrichtung eines FOC kann jedoch variieren. Eine starke Ausrichtung auf den Tourismus besteht bspw. beim Outlet Center Brenner in Südtirol, welches direkt an der Brenner-Autobahn an der Grenze zwischen Österreich und Italien gelegen ist. Das Center profitiert neben dem Transitverkehr der Brennerroute auch vom Sommer- und Wintertourismus der Region Nord- und Südtirol bzw. von Italienreisenden bzw. auch in entgegengesetzter Richtung von Österreich- oder Deutschlandreisenden.

Die große räumliche Ausstrahlung von FOC wirkt sich gleichzeitig begrenzend auf die Zahl der möglichen FOC aus – mit der zunehmenden Dichte von Outlet Centern verringert sich die Tragfähigkeit eines FOC durch die Begrenzung des Einzugsgebiets durch den FOC-Wettbewerb. Das Potenzial für FOC in Deutschland ist somit begrenzt – einerseits aufgrund der restriktiven Genehmigungspraxis, andererseits durch die erforderlichen großen Einzugsgebiete. FOC werden daher in der Fachdiskussion als Nischenprodukt mit nur begrenztem Potenzial angesehen.

⁷ GMA (2014): InfoDienst, S. 8.

Tabelle 1: FOC-Merkmale

Merkmale eines klassischen FOC
▪ Direktvertrieb von Markenartikeln an Endkunden unter Umgehung des Einzelhandels ▪ Verkauf von Waren mit deutlichem Preisabschlag (i. d. R. mind. 25 %) ▪ Doppelte Preisauszeichnung (High Street Preis/Outlet Preis) ▪ Angebotene Waren sind meist B-Ware, Vorsaisonprodukte, Auslaufmodelle, Retouren, Produktionsüberhänge und Produktmuster ▪ Keine breite oder tiefe Sortimentszusammensetzung ▪ Sortimentsschwerpunkt bei Bekleidung ▪ Einheitlich geplanter Gebäudekomplex bzw. Anlage mit einer einheitlichen architektonischen Gestaltung ▪ Attraktivität durch große Anzahl an Ladeneinheiten, selten großflächige Betriebseinheiten ▪ Einheitliches Marketing und Management durch einen Betreiber
Standortanforderungen eines FOC
▪ Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW ▪ Autobahnanschluss bevorzugt ▪ Großzügiges Parkplatzangebot ▪ Flächenverfügbarkeit (z.B. in Gewerbegebieten) ▪ Großes Einzugsgebiet (bis zu 90 PKW-Minuten Fahrzeit, z. T. darüber) ▪ Ausreichendes Bevölkerungspotenzial in zumutbarer Entfernung ▪ Standorte in Klein- und Mittelstädten im Umfeld von Ballungsräumen ▪ Vermeidung von Konkurrenz zu innerstädtischem Einzelhandel großer Städte ▪ Nähe zu Hauptverkehrsachsen für Transit- und Urlaubsverkehr bevorzugt ▪ Nähe zu touristischen Attraktionen/touristisch geprägten Räumen ▪ Distanz zu etablierten FOC-Standorten

Quelle: Eigene Darstellung.

2.4 Bauliche Ausprägung klassischer FOC

Anhand der baulichen Struktur können in Europa drei Typen von FOC unterschieden werden:

- *„Village-Center“*: Orientiert sich am Stil einer gewachsenen Einkaufsstraße, wobei die Outlet Stores ausschließlich ebenerdig und beidseitig entlang einer offenen Fußgängerzone untergebracht sind und meist regionaltypische (z.T. auch historisierende oder „disneyfizierende“) Architekturelemente aufgenommen werden. Parkierungsangebote finden sich unmittelbar außerhalb des Village-Center.
Beispiel: Wertheim Village, Ingolstadt Village, Roppenheim The Style Outlets (F)
- *„Strip-Center“*: Besteht aus Outlet Stores, welche ausschließlich ebenerdig um einen in der Mitte gelegenen Parkplatz angeordnet sind. Dieser bauliche Typ ist in den USA sehr verbreitet.
Beispiel: Troyes Designer Outlet (F)
- *„Mall-Center“*: In der baulichen Struktur mit einem geschlossenen Einkaufszentrum vergleichbar, wobei hier auch eine mehrgeschossige Anordnung der Verkaufsebenen erfolgen kann.⁸
Beispiel: Outlet Center Brenner (I)

City Outlets stellen hierbei eine Sonderform eines FOC dar, da sie sich in gewachsene innerstädtische Geschäftslagen einfügen (s. u.). Diese Sonderform wird im nachfolgenden Kapitel beschreiben.

2.5 City Outlet Center

Mit dem City Outlet Bad Münstereifel wurde im Jahr 2014 in Deutschland eine neue Form eines Outlet Centers eröffnet, welches im Gegensatz zur Ausprägung der klassischen Factory Outlet Center (s. Kapitel 2.4) mit bestehenden Ladengeschäften in einer historischen Innenstadt realisiert wurde. Diese FOC-Hybridform mit besonderen Merkmalen erfordert definitorisch eine Abgrenzung zu klassischen FOC-Formen. Ecostra ordnet City Outlet Center daher den sogenannten Organisierten Outlet Agglomerationen (OOA) zu.

Folgende spezifische Merkmale zeichnen ein City Outlet Center aus:

- Standort in städtebaulich integrierter Lage, z.B. Geschäftslage einer historischen Innenstadt mit z. T. hoher Leerstandsproblematik;
- Nutzung bestehender Ladengeschäfte (z.B. Leerstände), ggf. ergänzt um Neubauten, daher uneinheitliche Architektursprache der Gebäude und kein zusammenhängender Gebäudekomplex;

⁸ gif (2014), S. 99.

- Gemischte Eigentumsverhältnisse der Immobilien, in denen sich die Geschäftsflächen des City Outlets befinden, mit dem Großteil der Objekte im Eigentum des Investors;
- Professionelles Centermanagement, das Marketing und Management übernimmt;
- Vermietung erfolgt nicht zwingend zentral über eine Betreibergesellschaft;
- Durchsetzung mit „outlet-fremden“ Nutzungen in räumlichen Teilabschnitten (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Full-Price-Einzelhandel, Wohnungen);
- Öffentliche Straßen, Plätze und Wege durchziehen das Outlet, für dessen Gestaltung und Pflege in erster Linie die Kommune zuständig ist.⁹

Herkömmliche FOC-Standorte stellen, oftmals losgelöst von bestehenden Siedlungsstrukturen, auf teils sehr großen Flächen ein in sich geschlossenes Konzept dar. Im Gegensatz dazu fügt sich ein City Outlet durch die Nutzung von Betriebsgebäuden in bestehende innerstädtische Strukturen ein bzw. greift diese Bestandsstrukturen auf. Durch die Eingliederung in die bestehende Bebauung fehlt das einheitliche architektonische Erscheinungsbild, das sonst für Shopping Center und FOC typisch ist.

Ein weiteres Merkmal eines City Outlets ist die aufgelockerte, nicht durchgängige Anordnung von Outlet-Betrieben. Hierdurch besteht die Gefahr, dass das Outlet Center durch den Kunden nicht als ein ganzheitliches, „in sich stimmiges“ Konzept wahrgenommen wird, dass Kopplungseffekte geringer ausfallen und die Attraktivität eines Besuchs schwindet, wenn die Distanzen zwischen den Betrieben des City Outlets zu groß sind. Die hohe Dichte und Anzahl an verfügbaren bzw. nutzbaren Ladeneinheiten sind wesentliche Attraktivitätsfaktoren eines herkömmlichen FOC. Für innerstädtische City Outlet Center besteht daher das Risiko, dass durch eine zu geringe Anbieterzahl, eine zu disperse Verteilung im Raum bzw. falsche Verortung von Magnetbetrieben (Outlet-Stores ‚starker‘ Marken) oder zu geringe Verkaufsflächen die Attraktivität bzw. Strahlkraft nicht ausreichend ist, um die für einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb des Outlet Centers notwendige Nachfrage – insbesondere aus einem großräumigen Einzugsgebiet – generieren zu können.

Das Fehlen eines einheitlichen Erscheinungsbildes kann aber auch den Charme einer Einkaufsinnenstadt ausmachen. Ein City Outlet in einer gewachsenen, historischen Altstadt stellt eine Abwechslung zur sonst üblichen ‚künstlichen‘ Einkaufswelt eines FOC dar. Die Durchmischung z. B. mit Cafés, Dienstleistungsbetrieben, klassischen Einzelhandelsbetrieben und insbesondere echten historischen Gebäuden kann wesentlich zur Atmosphäre beitragen und lädt zum „Entdecken“ der Innenstadt ein, insbesondere durch die outletfremden und touristischen Einrichtungen.

Grundsätzlich ist ein City Outlet eine relative junge bzw. neue Sonderform des Betriebstyps FOC, die auf dem deutschen Markt zum ersten Mal im City Outlet Bad Münstereifel – bisher

⁹ Ecostra (2016a): Outlet Centres in Europe, Vorwort S. 2.

erfolgreich – umgesetzt wurde. Das City Outlet Bad Münstereifel gilt deutschlandweit in vielen Kommunen als gelungener Ansatz, die eigene historische Innenstadt durch die Betriebsform City Outlet positiv und zukunftsfähig im interkommunalen Wettbewerbsgefüge der Einzelhandelsstandorte aufzustellen.

2.6 Entwicklung des Betriebstypus in Europa und Deutschland

In Deutschland vollzieht sich die FOC-Entwicklung im Allgemeinen langsamer, als in anderen europäischen Ländern. Insgesamt sind in Europa 166 Factory Outlet Center in Betrieb. Spitzenreiter ist Großbritannien mit 36 FOC, während Deutschland europaweit mit derzeit 13 FOC-Standorten den 5. Platz belegt.¹⁰ Zudem gibt es in ganz Deutschland Planvorhaben im FOC-Bereich (Neuansiedlungen, Erweiterungen, City Outlet Center).

In Frankreich und Großbritannien wurden die ersten FOC in Europa in den 1980er Jahren entwickelt. In Deutschland begann die FOC-Entwicklung erst ab der Jahrtausendwende, bis dahin bestanden nur einzelne Fabrikverkaufsstellen. Die Outlet City Metzingen, ein seit den 1970er Jahren gewachsener Fabrikverkauf mit Hugo Boss als Keimzelle, ist kein FOC im klassischen Sinne laut oben genannter Definition¹¹, dennoch als einer der FOC-Standorte in Deutschland mit überregionaler bzw. auch starker shoppingtouristischer Ausstrahlung (weltweit, insbesondere asiatischer Raum) zu benennen. Aktuell ist eine Erweiterung des Standorts geplant.

Als wesentliche Ursachen für die verzögerte FOC-Entwicklung in Deutschland sind die restriktive Genehmigungspraxis in den Planungsbehörden der Bundesländer aufgrund der entsprechenden Landesplanungsgesetzgebungen sowie großer Widerstand von Kommunen und Einzelhändlern zu nennen. Streitpunkte in der Diskussion um die Ansiedlung von FOC sind im Wesentlichen die Verlagerung zentrenrelevanter Sortimente an dezentrale Standorte, die Angst um Arbeitsplätze im klassischen Einzelhandel und die Auswirkungen auf den klassischen Einzelhandel in den Innenstädten. Andererseits erhoffen sich die Standortkommunen und z. T. auch die Regionen von der Ansiedlung eines FOC einen An Schub für den lokalen und regionalen Tourismus mit positiven Effekten auf die daraus resultierenden Wertschöpfungsketten.

Während herkömmliche FOC aufgrund ihrer Lage und Ausprägung oft vielfältigen Problemen bei der Genehmigungspraxis gegenüber stehen, stellt sich dies für City Outlets aufgrund ihrer integrierten, innerstädtischen Lage oft eher unproblematisch dar.

¹⁰ Nach FOC/OOA-Definition von Ecostra: Ecostra (2016a): Outlet Centres in Europe. Wiesbaden; GMA zählt zwei weitere Standorte als FOC (Fashion In Outlet Center Selb und myland outlet Wadgassen): GMA (2015): Factory Outlet Center in Deutschland und Österreich. Ludwigsburg.

¹¹ Neben den rd. 60 Outlet Stores der Outlet City Metzingen haben sich weitere Fabrikverkäufe anderer Eigentümer angesiedelt, die nicht am Marketingkonzept teilnehmen.

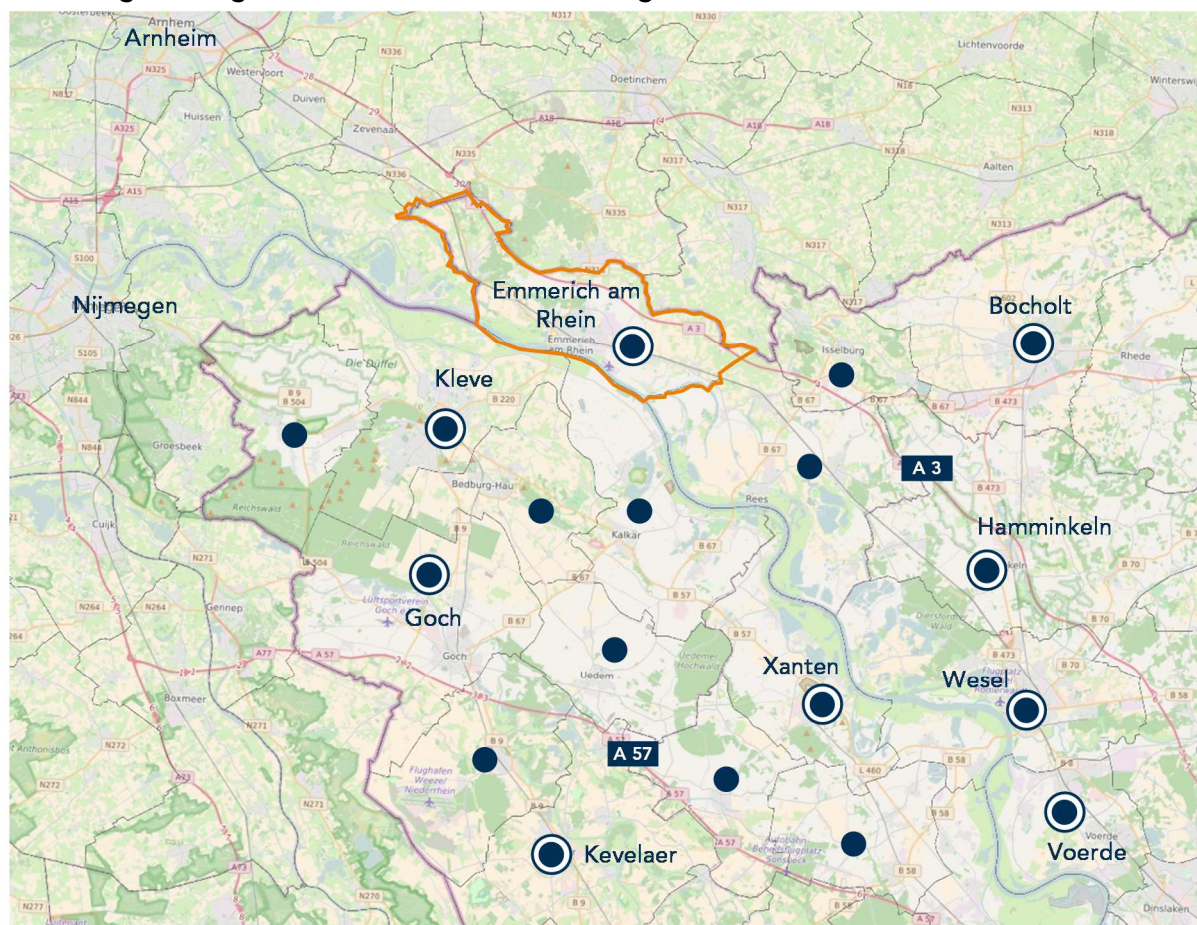
3 Standortbewertung

3.1 Regionale Einbettung

Lage und Siedlungsstruktur

Das zum Kreis Kleve zugehörige Mittelzentrum Emmerich am Rhein (31.995 Einwohner) liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen direkt an der Landesgrenze zu den Niederlanden.

Abbildung 1: Lage Emmerich am Rhein in der Region



Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2015 (Daten verändert); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächstgelegenen weiteren Mittelzentren im Umland sind Bocholt (71.443 Einwohner), Goch (33.889 Einwohner), Kleve (49.729 Einwohner) und Wesel (60.595 Einwohner). Die Stadt Duisburg (491.231 Einwohner) in rd. 81 km und die Stadt Essen (582.624 Einwohner) in rd. 85 km südöstlicher Entfernung stellen die nächstgelegenen Oberzentren auf deutscher

Seite dar. Auf niederländischer Seite sind die größeren Städte Nijmegen (172.064 Einwohner) und Arnhem (153.818 Einwohner) zu nennen¹². Insgesamt betrachtet, befindet sich die Stadt Emmerich am Rhein in einem ländlich geprägten Raum.

Die Stadt Emmerich am Rhein setzt sich aus insgesamt acht statistischen Bezirken zusammen, in denen insgesamt 31.995 Einwohner leben. Der Kernort Emmerich stellt mit 19.201 Einwohnern bzw. rd. 60 % eindeutig den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Emmerich am Rhein dar. Die nächstgrößten statistischen Bezirke sind Elten (4.680 Einwohner) und Hüthum (3.144 Einwohner).

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in der Stadt Emmerich am Rhein

Name statistischer Bezirk	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Emmerich	19.274	60
Elten	4.698	15
Hüthum	3.156	10
Vrasselt	1.551	5
Praest	1.641	5
Klein-Netterden	825	3
Dornick	476	1
Borghees	374	1
Gesamt	31.995	100

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Hauptwohnsitze KRZN (Stand: 30.11.2015) – dabei wurden die Einwohner, welche keinem stat. Bezirk zuzuordnen sind anteilig auf die stat. Bezirke aufgeteilt;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Verkehr

Trotz seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten Raum verfügt Emmerich am Rhein über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Insbesondere durch den direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Emmerich und Elten) wird die überörtliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Über die Bundesstraßen B 8 und B 220 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Kommunen gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein erschlossen.

¹² Einwohnerzahlen: Emmerich: KRZN (Stand 30.11.2015); IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015); Statistics Netherlands: Nijmegen (Stand: 31.12.2015); Arnhem (Stand: 31.12.2015).

Emmerich am Rhein ist zudem über den östlich des Hauptzentrums gelegenen Bahnhof sowie den Haltepunkt im Ortsteil Praest an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Wesel (Fahrzeit rd. 30 Minuten) und Duisburg (Fahrzeit rd. 60 Minuten) mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die umliegenden Kommunen anbietet.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2010 um rd. 2,5 % gestiegen (vgl. Junker & Kruse 2011). Die Stadt Emmerich am Rhein hat die prognostizierte Einwohnerzahl für 2017 bereits aktuell überschritten¹³. Für die nächsten Jahre wird eine leichte positive Entwicklung für Emmerich am Rhein prognostiziert. Diese Prognose ist unter Berücksichtigung der aktuellen bereits oberhalb der Prognosewerte liegenden Bevölkerungsentwicklung als konservative Variante aufzufassen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein und in dem umliegenden Landkreis Kleve weist eine leicht positive Tendenz auf. Zwischen 2011 und 2015 stieg die Einwohnerzahl von Emmerich am Rhein um 3,4 %. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Emmerich am Rhein ist ebenfalls positiv. Für den Zeitraum von 2014 bis 2025 wird eine Bevölkerungszunahme um 6,7 % prognostiziert.¹⁴ Für den Kreis Kleve wird bis 2025 ein leichter Bevölkerungszuwachs um 3,5 % prognostiziert, der benachbarte Kreis Wesel weist wiederum eine leicht negative Bevölkerungsprognosen auf (- 2,2 %).¹⁵ Die auf niederländischer Seite größtenteils an die Stadt Emmerich am Rhein angrenzende Provinz Gelderland weist eine leicht positive Bevölkerungsprognose von rd. 1,5 % auf (Zeitraum 2015 - 2025).¹⁶

Die Arbeitslosenquote im Kreis Kleve liegt mit 6,2 % leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (5,8 %). Der Wert für den Kreis Kleve liegt unter der Arbeitslosenquote des benachbarten Kreis Wesel (6,8 %) und der Provinz Gelderland (6,6 %).¹⁷

¹³ Prognose IT.NRW auf Basis der Daten vom 0.1.01.2014.

¹⁴ Prognose basierend auf IT.NRW 2017.

¹⁵ Prognose basierend auf IT.NRW 2017.

¹⁶ Swing 2016 - Statistisch Zakboek Gelderland 2016

¹⁷ Bundesagentur für Arbeit, Stand: Oktober 2016, Swing 2016 - Statistisch Zakboek Gelderland 2016.

Tabelle 3: Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten Emmerich am Rhein und umliegende Keise bzw. Provinzen im Vergleich

Parameter	Emmerich am Rhein		Kreis Kleve		Kreis Wesel		Deutschland	Provinz Gelderland	
	Daten	Vergleich zum Bundesdurchschnitt*	Daten	Vergleich zum Bundesdurchschnitt*	Daten	Vergleich zum Bundesdurchschnitt*		Daten	Vergleich zum Bundesdurchschnitt*
Bevölkerung (Stand 31.12.2015)	30.968	-	310.337	-	462.664	-	82.175.700	2.035.351	-
Bevölkerung weiblich in % (Stand 31.12.2015)	49,3	→	50,1	→	51,1	→	51,3	50,53	↘
Ausländeranteil in % (Stand 31.12.2015)	24,9	↑	13,3	↗	8,6	↘	9,3	2,8	↘
Bevölkerungsdichte (Stand 31.12.2015 (D: 2014), Einwohner/km²)	385,2	↑	251,7	↗	443,7	↑	227	410	↘
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 in %	+ 3,4	↗	+ 3,0	↗	+ 0,64	↓	+ 2,3	+ 1,2	↘
Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2025 in % (NL: 2015 - 2025)	+ 6,7	↑	+ 3,5	↗	- 2,2	↓	+ 1,1**	+ 1,5	↘
Arbeitslosenquote in % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Oktober 2016)	k. A.	-	6,2	↗	6,8	↗	5,8	6,6	↗

Fortsetzung Tabelle 3

Bevölkerungsstruktur nach Alter in % (Stand 31.12.2015)									
unter 25	25,7	↗	25,4	↗	23,2	↘	23,9	31,5	↑
25 - 45	23,5	↘	23,3	↘	22,0	↘	24,9	23,1	↘
45 - 65	29,9	↘	31,6	↗	32,6	↗	30,1	28,9	↘
65 und älter	20,9	↘	19,7	↘	22,2	↗	21,1	18,8	↘

Quelle: Eigene Darstellung nach IfH Köln 2015; Bevölkerungsvorausberechnungen ab 01.01.2014: IT.NRW 2017; Swing 2016 - Statistisch Zakboek Gelderland 2016, Statistics Netherlands (CBS) 2016 – StatLine, Statistisches Bundesamt 2016. Bundesagentur für Arbeit 2016 – Statistik.

* Abweichung vom nationalen Durchschnitt: (↗ =positive Abweichung); (↘ =negative Abweichung)

** verschiedene Varianten der Entwicklung möglich (Statistisches Bundesamt 2016).

Tourismus

Die Stadt Emmerich am Rhein befindet sich an der wichtigen überregionalen Bundesautobahn 3 angrenzend an das niederländische Staatsgebiet. Aktuell weisen die Rheinpromenade (gastronomisches Angebot) und der nordwestlich anschließende Geistmarkt die höchste Tourismusaffinität in Emmerich am Rhein auf. Die genannten Bereiche werden i. S. d. Entwurf des EHK Emmerich 2017 als Schwerpunkträume (Gastronomie = Rheinpromenade; Tourismus/Dienstleistung = Geistmarkt) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emmerich am Rhein ausgewiesen.

Tabelle 4: Tourismuskennzahlen für Emmerich am Rhein

Beherbergungs- betriebe*	Schlafge- legenheiten**	Gästeankünfte*		Gästeüber- nachtungen insgesamt*		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)
		Gesamt	Ausland	Gesamt	Ausland	
15	302	17.387	24,1 %	30.748	24,5 %	1,8

Quelle: IT.NRW 2017; Daten für das Jahr 2015.

* Betriebe mit 10 oder mehr Gästebetten (inkl. Campingplätze); jeweils geöffnet im Juli 2015.

** 1 Gästebett = 1 Schlafgelegenheit; Camping: 1 Stellplatz wird in 4 Schlafgelegenheiten umgerechnet.

Rund 30.748 Gäste übernachteten 2015 in Emmerich am Rhein, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug rd. 1,8 Tage. Damit ist die Aufenthaltsdauer niedriger als die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,1 Tagen in der Tourismusregion Niederrhein. Die Tourismusregion Niederrhein zählte 2015 rd. 2,0 Mio. Gästeankünfte und rd. 4,2 Mio. Übernachtungen. Der Anteil der Übernachtungen von Ausländern an allen Übernachtungen in der Tourismusregion beträgt rd. 19,3 %. Dieser Wert ist deutlich geringer als der prozentuale Anteil in Emmerich am Rhein. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Grenz-nähe Emmerichs.

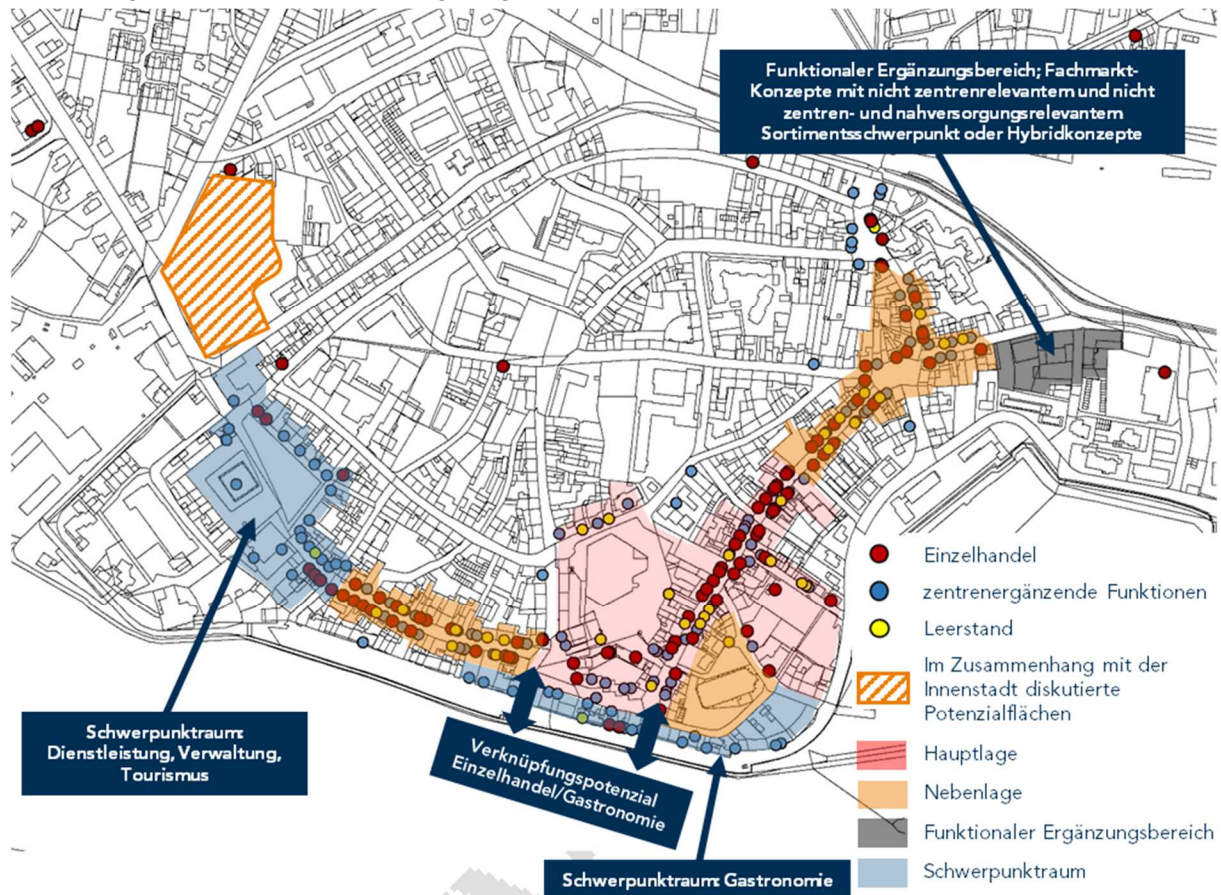
3.2 Innenstadt Emmerich am Rhein

Die Innenstadt befindet sich im Süden des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Emmerich am Rhein. Im Süden bildet der Rhein eine natürliche Barriere. Im Westen stellen der Straßenzug Großer Wall sowie die industriell-gewerblich genutzte Fläche eine Begrenzung dar. Der nördliche Bereich der Innenstadt ist überwiegend durch Wohnnutzung sowie öffentliche Einrichtungen geprägt. In östlicher Richtung stellt die Freifläche an der Mennonitenstraße bzw. am Straßenzug Ostwall die Begrenzung der wesentlichen Einkaufslage der Innenstadt dar. Dieser Bereich (Wemmer&Janssen) wird absehbar als funktionaler Ergänzungsbereich für Fachmarktkonzepte mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte (bspw. Dänisches Bettenlager) genutzt werden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt Emmerichs für den motorisierten Individualverkehr ist als ausbaufähig zu bewerten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Parkplatzsituation. Einerseits ist das Innenstadtzentrum großräumig über die Bundesautobahn A3 sowie die Bundesstraßen B8 und B220 erreichbar. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u.a. Reeser Straße, Netterdenschestraße, Speelberger Straße, „s-Heerenberger Straße) sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teilbereichs der Innenstadt als Fußgängerzone (Kaßstraße) als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Innenstadt durch den rd. 500 Meter östlich gelegenen Bahnhof Emmerich angeschlossen, welcher eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn gewährleistet. Die an den zentralen Versorgungsbereich angegliederten Omnibushaltestellen (u.a. Geistmarkt, Neuer Steinweg, Kleiner Löwe, Derksen) sowie der an den Bahnhof angegliederte Busbahnhof verbinden die wesentlichen Einkaufslagen der Innenstadt mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Kommunen.

Abbildung 2: Innenstadt nach Lagen (gemäß Entwurfstand EHK November, 2017)



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

Ausgehend von der Hühnerstraße im Nordosten der Innenstadt erstreckt sich die räumliche Ausdehnung der wesentlichen Einkaufslagen der Innenstadt zunächst bandartig entlang der Kaßstraße. Im südlichen Bereich umfasst die Einkaufslage der Innenstadt neben der Nutzungen entlang der Kaßstraße sowie der Christoffelstraße darüber hinaus im Wesentlichen die Bereiche Neumarkt und Alter Markt, die Grundstückfläche der Rheincenter-Passage sowie den östlichen Teil der Rheinpromenade.

Vom Alten Markt aus verläuft die Einkaufslage der Innenstadt weiter in Ost-West-Richtung entlang der Steinstraße und endet im Bereich des Geistmarktes. Dieser Bereich der Innenstadt bietet neben vereinzelt kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen einen hohen Anteil an ergänzenden Funktionen, welche vor allem den Branchen Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus und Verwaltung zuzuordnen sind.

Innere Organisation der Innenstadt

Die Innenstadt von Emmerich am Rhein weist eine heterogene Struktur auf und kann in verschiedene Lagen differenziert werden. Zur Differenzierung der Innenstadt Emmerichs werden die Haupt- und Nebenlagen und die Schwerpunktträume Gastronomie sowie Dienstleistung,

Verwaltung und Tourismus definiert (s. Abbildung 2). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb der Innenstadt bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (u. a. Dienstleistung, Gastronomie) eine Hauptlage entlang der Kaßstraße (zwischen der Einmündung Gaemsgasse und Kirchstraße). In diesem als Fußgängerzone ausgebauten Bereich, der durch einen Angebotsmix aus filialisierten und inhabergeführten Einzelhandel charakterisiert ist, sind neben der Rheincenter-Passage mit dem dort angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Bekleidungsfachmarkt C&A und dem Textildiscounter Kik zusätzlich der Drogeriefachmarkt dm und der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen als die wesentlichen Frequenzbringer verortet.

Neben der Kaßstraße wird zudem die sich südlich anschließende Christoffelstraße der Hauptlage der Innenstadt zugeordnet. Aktuell zeichnet sich der Besatz entlang der Christoffelstraße durch ein Mix aus kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben aus und entspricht unter Berücksichtigung des Bestandes gegenwärtig nicht den aufgezeigten Kriterien einer Hauptlage als die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereiches. Aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Anbindung zur Rheinpromenade kommt der Christoffelstraße zusammen mit dem südlichen Bereich der Kaßstraße innerhalb der Innenstadt jedoch eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Einzelhandel und dem Schwerpunktraum Gastronomie zu (s. Abbildung 2).

Aufgrund bevorstehender Einzelhandelsentwicklungen (Fachmärkte) wird zudem der Bereich des Neumarktes als perspektivische Hauptlage definiert.

Nebenlagen

Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz sowie einen abnehmenden Filialisierungsgrad. Betriebe, die eine Frequenzbringerfunktion wahrnehmen, fehlen weitgehend. Vielmehr sind kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bzw. spezialisierte Anbieter, die ein bestimmtes Zielpublikum ansprechen, charakteristisch. Darüber hinaus ist ein höherer Nutzungsanteil von ergänzenden Funktionen (u. a. Dienstleistung, Gastronomie) in Erdgeschosslage für diesen Lagebereich prägend. Auch nimmt der Anteil von Leerständen zu. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen sind die Steinstraße, die Straße Hinter der alten Kirche, der Hottomannsdeich, der nördliche Bereich der Kaßstraße zwischen Gaemsgasse und Kleiner Löwe, der Bereich Kleiner Löwe, die Hühnerstraße sowie die Mennonitenstraße einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im östlichen Randbereich der Mennonitenstraße (Wemmer&Janssen) ein

Ergänzungsbereich mit Fachmarktkonzepten angedacht ist (nicht zentrenrelevanter Sortimentsschwerpunkt). In diesem Zusammenhang würde hinsichtlich der Frequenz eine Aufwertung der Lage erreicht werden können.

Ergänzende Funktionen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Tourismus)

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit ergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität einer Innenstadt.

In Emmerich am Rhein wird das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt durch insgesamt 109 Nutzungen mit ergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt dabei den Gastronomiebetrieben sowie den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtungen zur Attraktivierung und Belebung der Innenstadt beitragen. Die ergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen in der Innenstadt verteilt. Dennoch lassen sich in der Innenstadt zwei besondere Schwerpunkträume im Bereich der ergänzenden Funktionen ausmachen. Dies ist zum einen der Schwerpunktraum Gastronomie, der sich neben seinem breiten Angebot an gastronomischen Betrieben durch seine Lage direkt am Ufer des Rheins auszeichnet. Zum anderen lässt sich im Bereich des Geistmarktes ein Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus identifizieren.

Schwerpunktraum Gastronomie

Im Süden der Innenstadt erstreckt sich entlang der Rheinpromenade bis zur Touristeninformation (Haus Nr. 27) der sogenannte Schwerpunktraum Gastronomie. In diesem Bereich nimmt der Einzelhandel gegenwärtig eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Prägend für diesen Bereich ist vielmehr die Vielzahl an gastronomischen Betrieben. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität der Innenstadt ist dieser Bereich zu berücksichtigen und in die räumlichen Abgrenzungen einzubeziehen. Er leistet einen bedeutsamen Beitrag zur Gesamtfunktionalität der Innenstadt und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung.

Schwerpunktraum Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus

Der Schwerpunktraum Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus im Bereich des Geistmarktes schließt direkt westlich der Nebenlage Steinstraße an. Wie auch im Schwerpunktraum Gastronomie sind Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich nur untergeordnet vertreten. Die bestehende Geschäftsstruktur wird dabei überwiegend geprägt durch kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandel mit Fachgeschäftscharakter. Der Besatz ist weniger dicht als in der Haupt- und Nebenlage. Charakteristisch für diesen Bereich ist die hohe Dichte an ergänzenden Funktionen (u. a. Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung). Besonders hervorzuheben sind hierbei das Rathaus, die Stadtbücherei, die Post, das Rheinmuseum Emmerich sowie die

Christuskirche. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

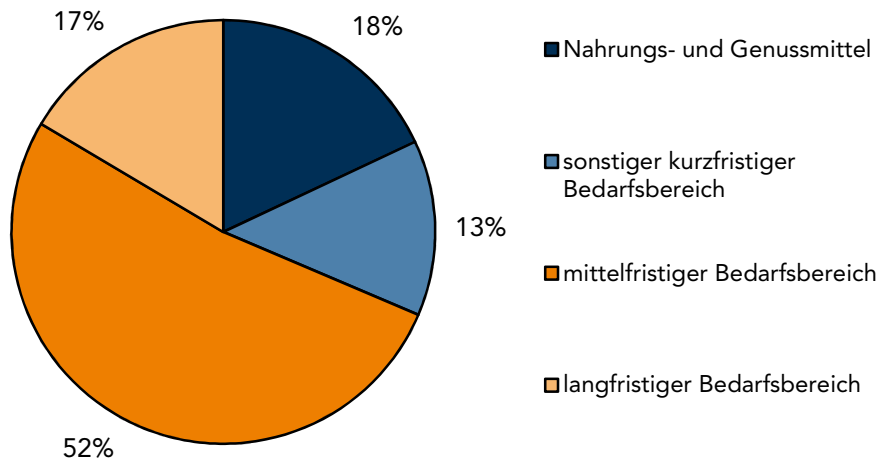
Insgesamt sind in der oben dargestellten Innenstadt (s. Abbildung 2) 85 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 14.160 m² verortet. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt mit rd. 4.200 m² im Sortiment Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 2.580 m², GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit rd. 1.760 m² sowie Schuhe/Lederwaren mit rd. 1.400 m² die nächst größeren Verkaufsflächenanteile in der Innenstadt.

Der größte Betrieb in der Innenstadt ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, es folgen der Bekleidungsanbieter C&A, der Drogeriefachmarkt dm, der Textildiscounter Kik sowie der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen. Die genannten Betriebe prägen die Struktur der Innenstadt und sind wesentliche Frequenzbringer für diese. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu. Für die Innenstadt ist allerdings auch der kleinteilige, z. T. sehr dicht und kompakt wirkende Einzelhandel als wesentliches Qualitätsmerkmal herauszustellen.

Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 52 %), wobei insbesondere den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren eine hohe Bedeutung zukommt. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 31 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 17 % an der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Sortimente Möbel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik gebildet werden.

Abbildung 3: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in der Innenstadt Emmerich am Rhein

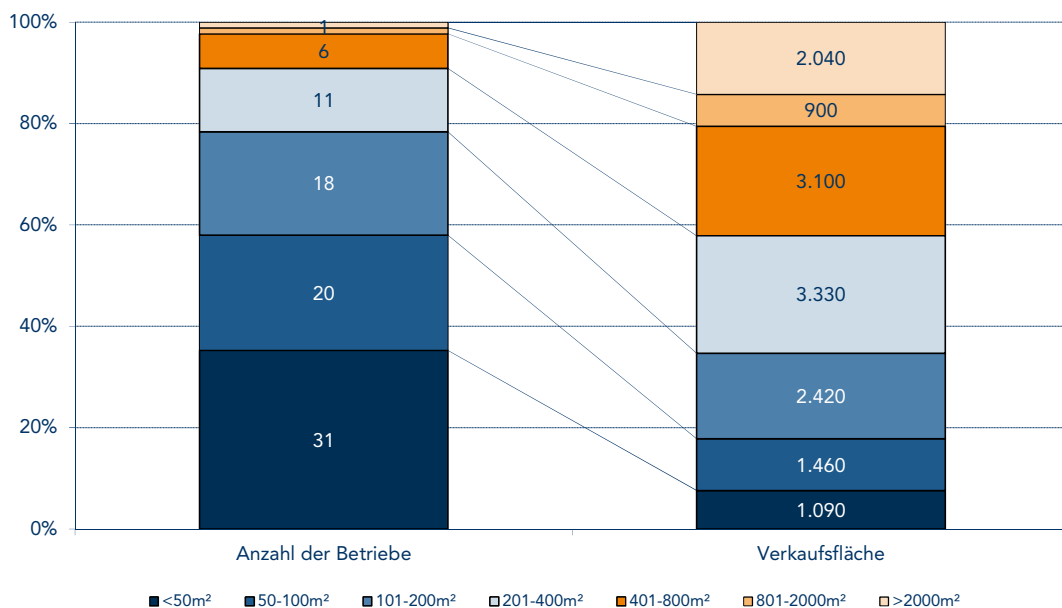


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 78 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt über Laden-
größen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe
(401 m² bis 800 m²) sind in der Innenstadt mit insgesamt rd. 19 % vertreten. Großflächige
Betriebe (> 800 m²) bestehen in der Innenstadt Emmerich am Rhein lediglich in Form des
Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Bekleidungsanbieters C&A. Die durchschnittli-
che Ladengröße in der Innenstadt beträgt rd. 143 m² und kann demnach insgesamt als
kleinteilig bewertet werden.

Abbildung 4: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen in der Innenstadt Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität einer Innenstadt eine entscheidende Rolle. In der Innenstadt Emmerich am Rhein wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (07-08/2016) insgesamt 34 leerstehende Nutzungseinheiten registriert. Bezogen auf die Innenstadt ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 29 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, die den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Eine räumliche Konzentration der Leerstände lässt sich insbesondere in der Steinstraße feststellen. In diesem Bereich der Innenstadt sind signifikante qualitative Entwicklungsspielräume festzustellen.

Abbildung 5: Lagen in Emmerich am Rhein



Hauptlage (hier: Kaßstraße)

STADT+HANDEL



Schwerpunkt Gastronomie (Rheinpromenade)



Nebenlage (links: Steinstraße; rechts: kleiner Löwe)



Ergänzungsbereich Fachmarktkonzepte (links: Mennoitenstraße) und Potenzialfläche (rechts: Steintor)



Leerstand (links: Alter Markt; rechts: Gaemsgasse)

Quelle: Fotos Stadt + Handel 07/2016.

3.3 Rahmenbedingungen für ein mögliches City Outlet Emmerich

Verkaufsflächen für das mögliche City Outlet Emmerich wären im Bereich der Innenstadt und hier im Bereich Kaßstraße, Steinstraße sowie mit einer gewissen räumlichen Distanz ergänzend im Bereich der Potenzialfläche (Steintor, s. Abbildung 2) zu realisieren. Gegebenenfalls würden sich für aktuell getrennte jedoch benachbart liegende Ladenlokale die Möglichkeiten von Zusammenlegungen ergeben um größere Ladenflächen zu schaffen.

Die kritische Masse zur erfolgreichen Etablierung eines City Outlets wird erfahrungsgemäß mit 7.000 - 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) eingeschätzt. Die sortimentspezifische Zusammensetzung der Verkaufsfläche stellt sich auf Basis von Erfahrungswerten aus anderen Projektzusammenhängen für die obere Variante der Dimensionierung wie folgt dar:

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen eines möglichen City Outlets

Sortimentsbereich	VKF-Anteil (in %)	VKF (in m²)
Bekleidung	70	5.600
Sportartikel	10	800
Schuhe/Lederwaren	8	640
Sonstige Sortimente, <i>davon:</i>	12	960
<i>Home (GPK)</i>	5	400
<i>Food</i>	3	240
<i>Cosmetics</i>	2	160
<i>Schmuck</i>	1,5	120
<i>Spielwaren</i>	0,5	40
Gesamt	100	8.000

Quelle: Verkaufsfläche/Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen und anderen Projektzusammenhängen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Die Ansiedlung der dem möglichen City Outlet Emmerich zugehörigen Betriebe könnte einerseits durch die Nutzung von aktuellen Leerständen erfolgen, wodurch die Leerstandsquote deutlich gesenkt werden könnte und zum anderen durch die Nutzung der bereits angesprochenen Potenzialfläche¹⁸. Die entsprechenden in Frage kommenden Leerstände bzw. Immobilien können entweder gemietet, gepachtet oder durch den Betreiber bzw. die Investoren gekauft werden. Durch die notwendigen Investitionen in die aktuell leer stehenden Ladenlokale und Immobilien sowie die Wiederbelebung der Leerstände können folglich städtebauliche Missstände beseitigt und insgesamt die Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie Attraktivität der Innenstadt Emmerichs erhöht und räumlich ausgeweitet werden. Hiervon dürften insbesondere die aktuell von der Leerstandsproblematik betroffenen Lagen Steinstraße, Alter Markt und nördliche Kaßstraße profitieren. Die aktuell in der Innenstadt befindlichen 34 Leerstände weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² auf.¹⁹ Dementsprechend könnten bis zu rd. 38 % der benötigten Verkaufsfläche für das City Outlet in

¹⁸ Hier sei auf die kritische Einordnung im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hingewiesen, die sich insbesondere auf nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bezieht. Im Falle einer City Outlet-Entwicklung könnten die Flächen durchaus einen zielführenden Beitrag liefern, um die notwendige Masse an VKF für ein City Outlet zu generieren.

¹⁹ Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert aufgrund der nicht zugänglichen Flächen der leerstehenden Ladenlokale lediglich einen groben Schätzwert darstellt.

der Innenstadt akquiriert werden. Die weiteren Flächen könnten durch die im Zusammenhang mit der Innenstadt diskutierte Potenzialfläche sowie ggfs. durch teilweise Umwidmung bestehender Einzelhandelsbetriebe bereitgestellt werden.

Grundsätzlich wären somit ausreichend Flächenpotenziale (Potenzialfläche und Innenstadt) für die Ansiedlung eines City Outlets in Emmerich gegeben.

3.4 Standortbewertung

Folgende Übersicht stellt die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein überblicksartig dar.

Tabelle 6: SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten

Stärken („Strengths“)	Schwächen („Weaknesses“)
▪ Flächenverfügbarkeit für mögliches City Outlet in der Innenstadt durch bestehende Ladeneinheiten und Leerstände sowie Potenzialfläche (Steintor) rechnerisch gegeben ▪ Direkter Autobahnanschluss über die BAB 3 und dadurch ein hohes Reisefrequenzpotenzial ▪ Bahnanbindung und räumliche Nähe des Bahnhofes Emmerich zur Innenstadt ▪ Geringer Markenbesatz in der Innenstadt, für potenzielle FOC-Marken interessant ▪ Unter Berücksichtigung der Entwicklung Neumarkt: attraktivere Hauptlage der Innenstadt mit Magnetbetrieben	▪ Zum Teil veraltete Bausubstanz, insbesondere auch sanierungsbedürftige Häuser in Nebenlagen und somit hoher Sanierungsstau ▪ Intensive Beschilderung und Bewerbung notwendig, da Einsehbarkeit von Autobahn nicht gegeben ▪ Stark begrenztes Potenzial durch Einwohner im definierten Einzugsgebiet bzw. insbesondere durch die Planungen des Fashion Outlets in Zevenaar ▪ kleinflächige Verkaufsflächen in Bestandsgebäuden, Flächenzusammenlegung und Nutzung mehrerer Geschosse vermutlich notwendig ▪ langgezogenes Innenstadtzentrum mit fehlender funktionaler Anbindung an den Gastronomieschwerpunkt (Rheinpromenade)
Chancen („Opportunities“)	Gefahren („Threats“)
▪ Aufwertung der momentan in Teilen leerstehenden Einzelhandelslagen (insb. Steinstraße) ▪ Synergieeffekte für bestehenden Einzelhandel, Gastronomie- und Übernachtungsgewerbe ▪ Stärkung des Tourismus durch gesteigerte Attraktivität ▪ Positive Bevölkerungsprognose für das definierte Einzugsgebiet ▪ Touristisches Potenzial durch die Lage am Rhein	▪ Gefahr der Verdrängung inhabergeführter Geschäfte in der Innenstadt ▪ Stark begrenztes Potenzial für wirtschaftlichen Betrieb durch vorhandenen Wettbewerb (FOC/Outlet-Konkurrenz) ▪ Fortgeschrittene Planungen zu Fashion Outlet in Zevenaar ▪ Aktuell stehen nur begrenzte Parkplatzkapazitäten zur Verfügung (insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichen Aktivierung der Potenzialfläche und der angedachten Fachmarkt-Nutzung an der Mennoitenstraße)

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017.

4 Wettbewerbsanalyse

Im Sinne der Untersuchungsfragestellung wird zur Einschätzung der potenziellen Umsatzerwartung des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein eine Wettbewerbsanalyse der relevanten regionalen Einzelhandelssituation sowie der Wettbewerbssituation im Segment der FOC und der relevanten innerstädtischen Angebotsstrukturen durchgeführt. Hierzu werden sowohl die relevanten FOC (s. Kapitel 4.1.1) wie auch die innerstädtischen Haupteinkaufslagen in den umliegenden zentralen Orten bzw. der relevanten niederländischen Städte (s. Kapitel 4.2) nachfolgend charakterisiert und bewertet²⁰. Im Rahmen der Bewertung wird ein besonderes Augenmerk auf die Attraktivität, Leistungsfähigkeit, Wettbewerbsfähigkeit und insbesondere die Wettbewerbsrelevanz für ein mögliches City Outlet in Emmerich am Rhein gelegt.

Gemäß der Ausrichtung von FOC und CO auf ein überregionales Einzugsgebiet (s. Ausführungen in Kapitel 2) sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse für diese Betriebsformen entsprechende Standorte in Teilbereichen Nordrhein-Westfalens sowie in Teilbereichen in der westlich angrenzenden Provinz Gelderland (Niederlande) zu berücksichtigen. Die entsprechend zu berücksichtigenden FOC- und CO-Standorte werden in Kapitel 4.1 näher beschrieben. Abschließend wird ihre Leistungsfähigkeit sowie die Wettbewerbsbedeutung für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein (s. Kapitel 4.1.2) aufgezeigt. Diese Analyse ist grundlegend für die Ableitung des Einzugsgebiets des möglichen City Outlet Emmerich am Rhein sowie für die Ableitung der in diesem zu erreichenden Marktanteile.

Neben dem Wettbewerb mit FOC und Outletstandorten wird das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein aufgrund seiner Ausrichtung und Sortimentierung auch in Wettbewerb mit dem klassischen Einzelhandelsangebot innerstädtischer Zentren treten, da hier in ähnlichen Betriebstypen ein vergleichbares bzw. identisches Warenangebot vorhanden ist. Die Analyse der relevanten regionalen Einzelhandelssituation umfasst daher auch die zu Emmerich am Rhein nächstgelegenen Mittelzentren sowie die nächstgelegenen Städte in den Niederlanden, für welche von einer regionalen Ausstrahlung ausgegangen werden kann. Für diese werden anhand von entsprechenden kommunalen Entwicklungskonzepten (Einzelhandelskonzepte u. ä.) sowie eigenständiger Recherchen die Einzelhandelsbedeutung der innerstädtischen Lagen aufgezeigt (s. Kapitel 4.2). Sofern in diesen Kommunen innerstädtische Einkaufszentren angesiedelt sind, werden auch diese entsprechend gewürdigt. Abschließend werden die Leistungsfähigkeit sowie die Wettbewerbsbedeutung der innerstädtischen Einkaufslagen für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein aufgezeigt.

²⁰ Auf Basis Angaben aus vorliegenden Einzelhandelskonzepten (sofern öffentlich zugänglich und verfügbar) sowie eigenen Datengrundlagen und Recherchen.
Für einige Outletstandorte (DOC Roermond) sind die öffentlich zugänglichen Angaben zur jeweiligen VKF und Anzahl der Shops widersprüchlich. Für diese Standorte wurden jeweils die aktuellsten plausiblen Daten angegeben.

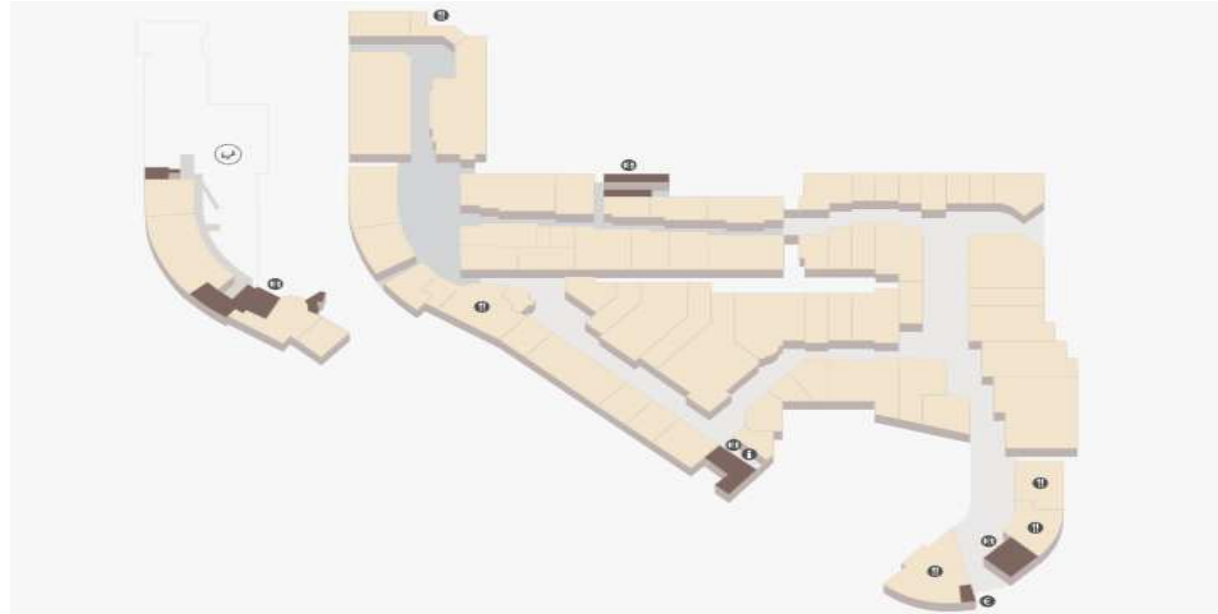
Neben den nachfolgend dargestellten Wettbewerbsstrukturen sei darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer räumlicher Nähe zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein die Ansiedlung eines Fashion Outlets in Zevenaar geplant ist.

EMMERICH

4.1 Wettbewerb durch Outlet Center und Outletstandorte

4.1.1 Wettbewerb durch Outlet Center

Designer Outlet Ochtrup	
Adresse:	Laurenzstr. 51 - 55, 48607 Ochtrup
Typ	FOC
Betreiber	McArthurGlen
Verkehrsanbindung	A 31 Bottrop/Emden, B 54 Gronau/Münster Kreuz Schüttorf/A 30 rd. 20 km entfernt
Eröffnung	2012
VKF in m²/Shopanzahl	11.650 (Erweiterung auf 19.100 m² VKF geplant); ca. 70
Markenbesatz (Auswahl Hauptsortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel)	Adidas, Bench, Bugatti, Cecil, Clarks, Converse, Desigual, Dockers, Esprit, Jack&Jones, Jack Wolfskin, Levi's, Lacoste, Liebeskind Berlin, Marc O'Polo, Mexx, Nike, Only, Puma, Street One, Tom Tailor, Vero Moda
Bewertung	Autokundenorientierter, leistungsfähiger Standort mit überregionaler Ausstrahlung
Entfernung	rd. 110 km nordöstlich von Emmerich am Rhein



Quelle: www.mcarthurglen.com/de/designer-outlet-ochtrup/de/

Batavia Stad Fashion Outlet

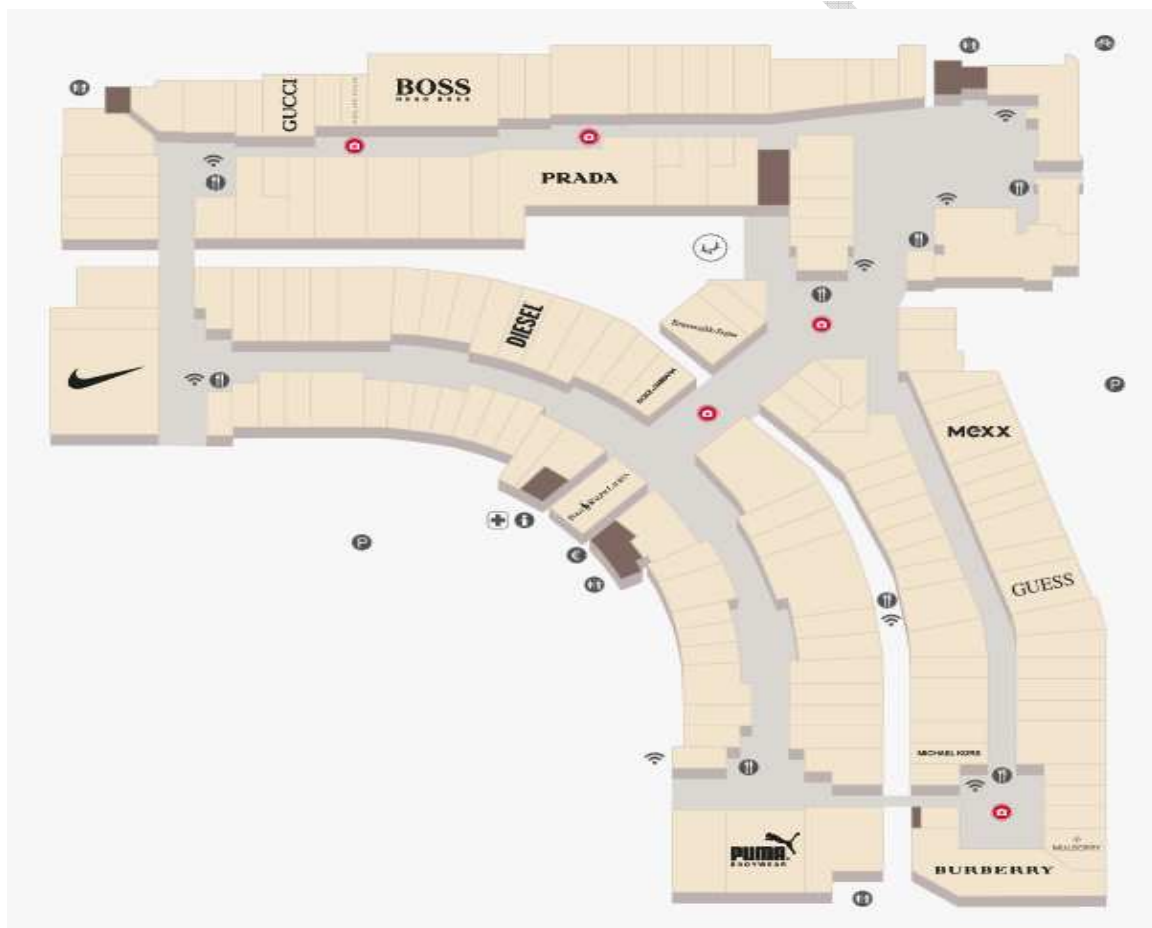
Adresse:	Bataviaplein 60, 8242 PN Lelystad (NL)
Typ	FOC
Betreiber	Batavia Stad Management B.V.
Verkehrsanbindung	A6 Amsterdam (über A1)/Groningen (über E22) - Bremen
Eröffnung	2001
VKF in m²/Shopanzahl	24.000 (Erweiterung auf 28.400 m² VKF); ca. 105
Markenbesatz (Auswahl Hauptsortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel)	Adidas, Armani, Asics, Benetton, Björn Borg, Bonita, Calvin Klein, Clarks, Converse, Desigual, Esprit, G-Star, Gaastra, Gant, Gerry Weber, Hugo Boss, Jack & Jones, Lacoste, Lee, Marc O'Polo, Mustang, Napapijri, Nike, O'Neill, Only, Puma, Superdry, Tom Tailor, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Wellensteyn, Wrangler
Bewertung	Autokundenorientierter, leistungsfähiger Standort mit überregionaler Ausstrahlung
Entfernung	rd. 115 km nordwestlich von Emmerich am Rhein



Quelle: www.bataviastad.nl

Designer Outlet Roermond

Adresse:	Stadsweide 2, 6041 TD Roermond (NL)
Typ	FOC
Betreiber	McArthurGlen
Verkehrsanbindung	A52 Mönchengladbach/Roermond
Eröffnung	2001
VKF in m²/Shopanzahl	32.645 (Erweiterung auf 46.700 m² VKF zum 04/2017); ca. 150 (ca. 210 nach Erweiterung)
Markenbesatz (Auswahl Hauptsortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel)	Adidas, Armani, Björn Borg, Bench, Burberry, Clarks, Converse, Dockers, Escada, Gant, Geox, Gucci, Lacoste, Levi's, Marc O'Polo, Mexx, Mustang, Napapijri, Nike, O'Neill, Prada, Puma, Ralph Lauren, Reebok, s.Oliver, Tom Tailor, UGG, Vans, Versace, Wellensteyn
Bewertung	Autokundenorientierter, leistungsfähiger Standort mit überregionaler Ausstrahlung
Entfernung	rd. 100 km südwestlich von Emmerich am Rhein



Quelle: www.mcarthurglen.com/nl/designer-outlet-roermond/de/

Rosada Fashion Outlet Rosendaal

Adresse:	Rosada 70, 4703 TB Rosendaal (NL)
Typ	FOC
Betreiber	Stable International
Verkehrsanbindung	A58 Bergen/A4 Antwerpen – Brüssel; A58 Eindhoven/A67 Venlo - Duisburg
Eröffnung	2006
VKF in m²/Shopanzahl	19.000; ca. 125
Markenbesatz (Auswahl Hauptsortimente Bekleidung, Schuhe, Sportartikel)	Adidas, Björn Borg, Bonita, Cecil, Desigual, Dockers, Esprit, Gerry Weber, Jack&Jones, Levi's, Mustang, Nike, Oneil, Only, Puma, Reebok, s.Oliver, Street One, Tom Tailor, Vero Moda
Bewertung	Autokundenorientierter, leistungsfähiger Standort mit überregionaler Ausstrahlung
Entfernung	rd. 180 km südwestlich von Emmerich am Rhein



Quelle: de.rosadafashionoutlet.com

4.1.2 Fazit zum Wettbewerb durch FOC und Outletagglomerationen

Neben den im vorstehenden Kapitel 4.1.1 bereits bestehenden FOC sind die folgenden Planungen von Relevanz für ein mögliches City Outlet in Emmerich am Rhein.

Tabelle 7: Weitere relevante geplante Outlet Center

Land	Lage	Status	Eröffnung (Plan)	Verkaufsfläche
Niederlande	Zevenaar	fortgeschrittene Planungsphase	2021	15.000 m ²
Deutschland	Wuppertal	fortgeschrittene Planungsphase	Herbst 2017 (1. Phase) 2019 (3. Phase)	10.000 m ² (1. Phase) 30.000 m ² (3. Phase)
	Remscheid	fortgeschrittene Planungsphase	Sommer 2020	20.000 m ²

Quelle: ecostra 2016c.

Demnach besteht für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein insbesondere eine hohe Wettbewerbsintensität durch das in unmittelbarer Nähe geplante Fashion Outlet Zevenaar (fortgeschrittene Planungsphase). Das potenzielle Einzugsgebiet erfährt weitere räumliche Einschränkung durch die Planungen in Remscheid bzw. Wuppertal. Dabei ist zu berücksichtigen, dass absehbar lediglich ein FOC realisiert werden wird (Remscheid oder Wuppertal).

In der Zusammenschau ergibt sich folgendes Bild (s. folgende Tabelle) hinsichtlich der Attraktivität/Leistungsfähigkeit der FOC und Outletagglomerationen sowie ihrer Wettbewerbsdeutung zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein.

Tabelle 8: FOC und Outletagglomerationen: Wettbewerbsintensität zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein

Name	Standort kommune	VKF in m²	Magnetbetriebe bzw. wesentliche Markenanbieter	Attraktivität/ Leistungsfähigkeit*	Wettbewerbs bedeutung *
Designer Outlet Ochtrup	Ochtrup	11.650 (Erweiterung: 20.000)	Adidas, Bench, Bugatti, Cecil, Clarks, Converse, Desigual, Dock-ers, Esprit, Jack&Jones, Jack Wolfskin, Levi's, Lacoste, Liebeskind Berlin, Marc O'Polo, Mexx, Nike, Only, Puma, Street One, Tom Tailor, Vero Moda	4	5
Designer Outlet Roermond	Roermond	32.645 (Erweiterung: 46.700)	Adidas, Armani, Björn Borg, Bench, Burberry, Clarks, Converse, Dock-ers, Escada, Gant, Geox, Gucci, Lacoste, Levi's, Marc O'Polo, Mexx, Mustang, Napapijri, Nike, O'Neill, Prada, Puma, Ralp Lauren, Reebok, s.Oliver, Tom Tailor, UGG, Vans, Versace, Wellensteyn	5	4
Rosada Fashion Outlet Rosendaal	Rosendaal	19.000	Adidas, Björn Borg, Bonita, Cecil, Desigual, Dockers, Esprit, Gerry We-ber, Jack&Jones, Levi's, Mustang, Nike, Oneil, Only, Puma, Reebok, s.Oliver, Street One, Tom Tailor, Vero Moda	4	2
Batavia Stad Fashion Outlet	Lelystad	24.000 (Erweiterung: 28.400)	Adidas, Armani, Asics, Benetton, Björn Borg, Bonita, Calvin Klein, Clarks, Converse, Desigual, Esprit, G-Star, Gaastra, Gant, Gerry Weber, Hugo Boss, Jack & Jones, Lacoste, Lee, Marc O'Polo, Mustang, Na-papijri, Nike, O'Neill, Only, Puma, Super-dry, Tom Tailor, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Wellensteyn, Wrangler	4	2
Fortgeschrittene Planungsphase					
Zevenaer Fashion Outlet	Zevenaer	15.000	noch nicht absehbar		5
-	Wuppertal	10.000 (1. Phase) 30.000 (3. Phase)			2
McArthurGlen Remscheid	Remscheid	20.000			2

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017.

* Werte 1 - 5, wobei 5 eine sehr hohe Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr hohe Wettbewerbsbedeutung für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein bedeutet.

4.2 Wettbewerb durch innerstädtische Haupteinkaufslagen

Die Analyse der relevanten regionalen Einzelhandelssituation umfasst die zur Stadt Emmerich am Rhein nächstgelegenen Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen. Die Beschreibung dieser basiert auf den Angaben kommunaler Entwicklungskonzepte (Einzelhandelskonzepte u. ä. sofern verfügbar) sowie eigenständigen Recherchen zum Einzelhandelsbesatz und dessen Bedeutung. Sofern in diesen Kommunen innerstädtische Einkaufszentren angesiedelt sind, werden auch diese in Hinblick auf die Wettbewerbsrelevanz zum möglichen City Outlet berücksichtigt. Für die Bewertung der Wettbewerbsintensität zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein sind insbesondere die Innenstädte bzw. Innenstadtzentren der nächstgelegenen Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen sowie der nächstgelegenen größeren Städte in den Niederlanden von Bedeutung. Diese sind insbesondere hinsichtlich Markenbesatz, Sortimentsstruktur und Angebotsniveau von Relevanz. Erfahrungsgemäß kann aufgrund der räumlichen Nähe von intensiven Wettbewerbsbeziehungen zwischen Emmerich am Rhein bzw. dem möglichen City Outlet und den umliegenden Mittelzentren und Einkaufsinnenstädten (Niederlande) ausgegangen werden.

Die nachfolgende Karte stellt die in der Wettbewerbsanalyse berücksichtigten Wettbewerbsstandorte (innerstädtische Zentren) dar:

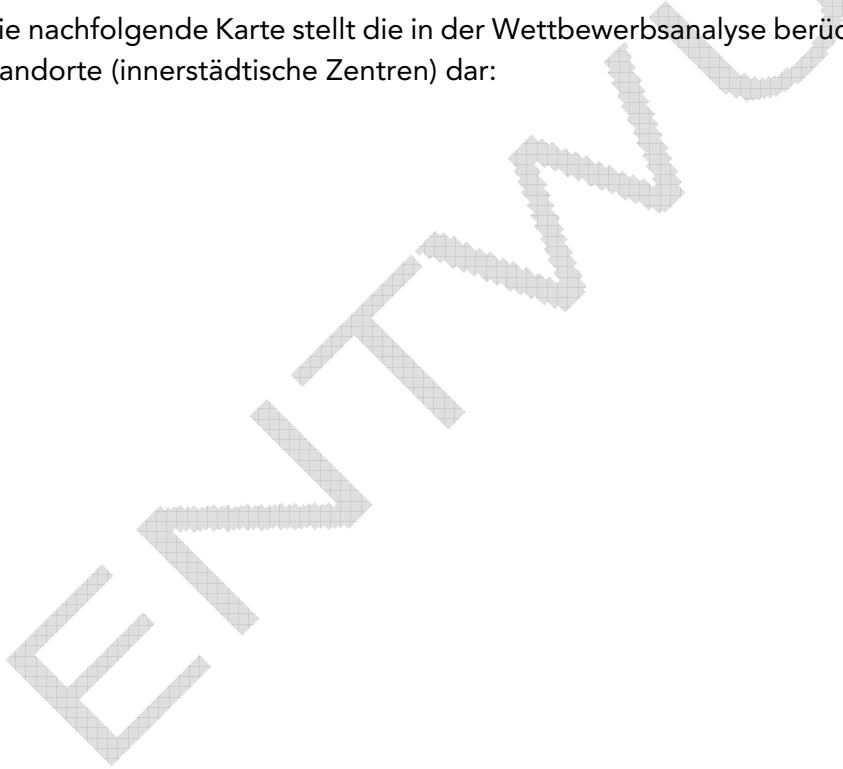
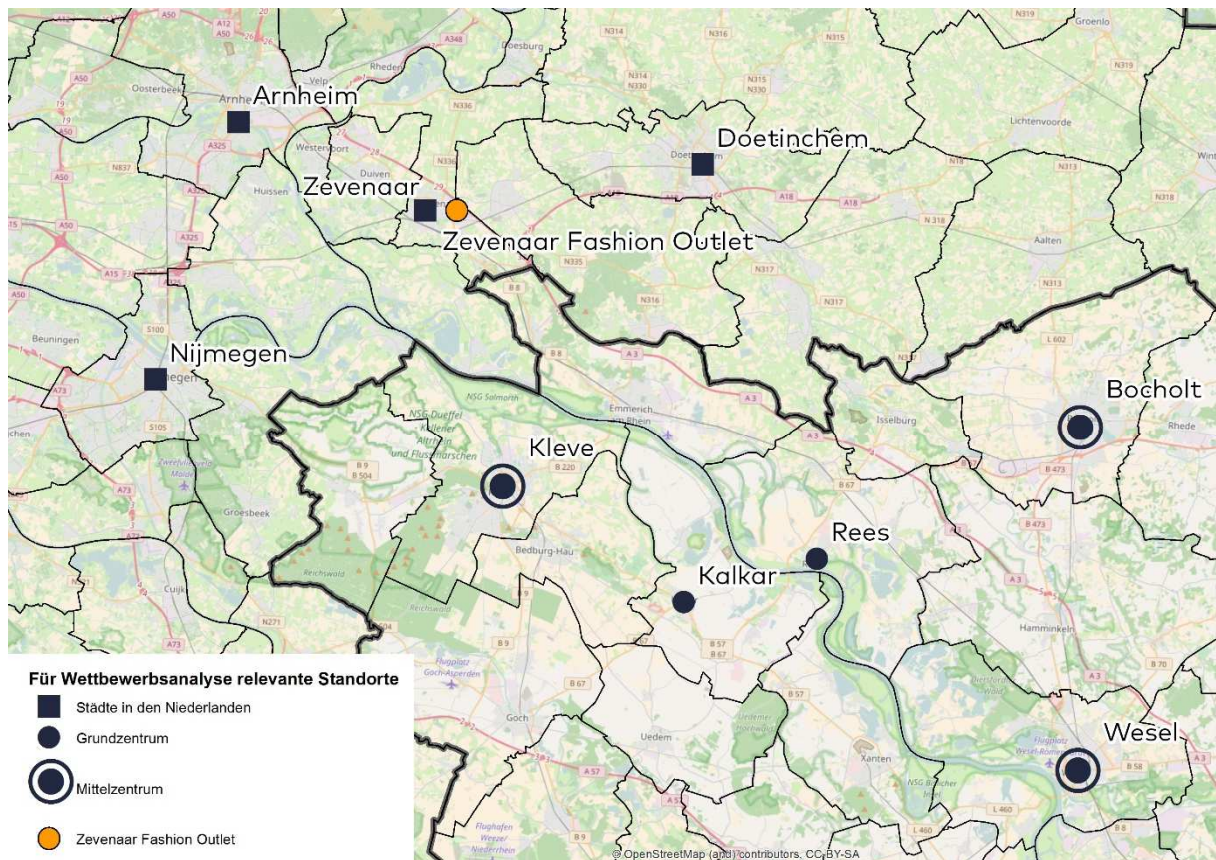


Abbildung 6: Wettbewerbsrelevante Standorte (innerstädtische Zentren) für ein mögliches City Outlet Emmerich am Rhein



Quelle: Eigene Darstellung.

Dezentrale Angebotsstrukturen sind i. d. R. eher durch die Ausrichtung auf Fachmarktkonzepte und entsprechende Sortiments- und Angebotsstrukturen geprägt. Diese weisen i. d. R. für ein FOC bzw. das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein nur eine geringere Wettbewerbsintensität auf und werden daher bei der Bewertung der Mittelzentren bzw. Einkaufsinnenstädte und ihrer Wettbewerbsintensität zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein nicht berücksichtigt.

Die Wettbewerbsbeziehungen zu den nächst gelegenen Oberzentren dürften sich erfahrungsgemäß im Vergleich zu den nächst gelegenen Mittelzentren als eher weniger intensiv darstellen. Aufgrund der Lage von Emmerich am Rhein handelt es sich hierbei um überregionale Einkaufsdestinationen. Konkret sind hier die Oberzentren Duisburg (rd. 81 km), Essen (rd. 85 km), Bochum (rd. 101 km), Dortmund (rd. 117 km) und Münster (rd. 121 km) zu nennen.²¹

In der Zusammenschau ergibt sich folgendes Bild (s. folgende Tabelle) hinsichtlich der Attraktivität/Leitungsfähigkeit der innerstädtischen Haupteinkaufslagen der umgebenden

²¹ Entfernung jeweils kürzeste Strecke.

Mittelzentren und Einkaufsinnenstädte sowie ihrer Wettbewerbsbedeutung zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein.

Demnach bestünde für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein insbesondere eine hohe Wettbewerbsintensität durch die deutschen Innenstädte von Bocholt (rd. 14 km), Kalkar (rd. 19 km), Kleve (rd. 15 km), Rees (rd. 16 km), Wesel (rd. 45 km) sowie die niederländischen Innenstädte von Arnheim (rd. 38 km), Doetinchem (rd. 19 km), Nijmegen (rd. 40 km) und Zevenaar (rd. 21 km).

Tabelle 9: Innerstädtische Einkaufslagen und Wettbewerbsintensität zum möglichen City Outlet Emmerich am Rhein

Innenstadtzentrum	GVKF (in m ²)	Magnetbetriebe bzw. wesentliche Markenanbieter	Attraktivität/Leistungsfähigkeit*	Wettbewerbsbedeutung *
Deutschland				
Bocholt	67.000	Orsay, Gerry Weber, MS Mode Bocholt, Ernsting's, Schuhhaus Rekers, nuova moda, ABC Schuhe, Peek & Cloppenburg, H&M, C&A, Jack&Jones, NewYorker, Deichmann	3	4
Kalkar	k. A.	Takko, Kik, K+K Schuhcenter, Ernstings family	1	1
Kleve	36.000	C&A, Woolworth, Marc O'Polo, Gina Laura, Kaufhof, H&M, Ecco, Ulla Popken, Schuhhaus Kürvers, NKD, Kik, Only, Mensing, H&M	3	4
Rees	7.000	Ernsting's family, Bekleidungshaus Wessendorf, Tangelder Modehaus, Kik	1	1
Wesel	42.000	C&A, Kaufhof, Hunkemöller, Ernsting's family, Reno, Deichmann, H&M, NewYorker, Kik	3	3
Niederlande				
Arnheim	> 100.000	Primark, H&M, HEMA, C&A, Bershka, Foot-Looker, G-Star, WE Store, Tommy Hilfiger, COS, Guts&Gusto, Betty Barclay, ECCO, Only, New Yorker, Ulla Popken, Sacha, Hunkemöller	4	4
Doetinchem	60.000	HEMA, H&M, Aktie Sport, Sport 2000, Intersport, Vero Moda, WE Store, Jack&Jones, Only, C&A, Hunkemöller	3	3
Nijmegen	100.000	HEMA, Primark, H&M, Only, Zara, Mango, Ecco, Vero Moda, Tally Weijl, Jack&Jones, Gerry Weber, Ulla Popken, C&A, Hunkemöller, WE Store, JD Stores, Perry Sport, Miss Etam	4	4
Zevenaar	23.000	Kik, Intersport, Takko, Wilbra	1	1

Quelle: Eigene Darstellung und Dekstop-Research Stadt + Handel 2017; Verkaufsflächen: Gemeinde Zevenaar (2015), BBE Handelsberatung GmbH (2013), CIMA Beratung + Management GmbH (2011), Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2015), Planquadrat Dortmund (2013); Verkaufsflächen gerundet.

* Werte 1 - 5, wobei 5 eine sehr hohe Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr hohe Wettbewerbsbedeutung für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein bedeutet;

** keine gesicherte Quantifizierung in der Literatur.

5 Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Die Daten zu den nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein wurden von Stadt + Handel – mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung – durch sekundärstatistische Analysen erarbeitet und aufbereitet.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Es ist somit mit Umsätzen von Personen, die außerhalb des definierten Einzugsgebietes leben, zu rechnen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug), hierzu zählen u.a. Urlaubsreisende. Die Kernstadt von Emmerich am Rhein, welche potenziell für das City Outlet als Standort dient, befindet sich in relativer Nähe (ca. 4 km) zu Bundesautobahn 3 (Abfahrt Emmerich). Diese Bundesautobahn stellt eine wichtige Verbindung vom Ruhrgebiet in die Niederlande (Richtung Amsterdam) dar, wodurch diese insbesondere auch durch Urlaubsreisende genutzt wird. Hier kann für einen Teil dieser Urlaubsreisenden von einem Besuch des möglichen City Outlets auf der Hin-/Rückfahrt zu/von der geplanten Urlaubs-Destination ausgegangen werden. Diese (diffusen) Potenziale wurden für die nachfolgenden Berechnungen in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Es liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse zur räumlichen Kundenherkunft von City Outlets vor. Eine tendenziell geringere Verkaufsfläche, die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Umfeld des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein (Planung Fashion Outlet Zevenaar, DOC Ochtrup) sowie die weiteren FOC-Planungen in Nordrhein-Westfalen (u.a. Remscheid, Wuppertal) sprechen einerseits für ein – im Vergleich zu klassischen FOC-Standorten – geringeres Einzugsgebiet, die Lage im ländlichen Raum, mit größeren Entfernungen zu den nächsten Oberzentren sowie die verkehrliche Anbindung und der Urlaubsreisendenverkehr über die Bundesautobahn 3 (Ruhrgebiet-Amsterdam) sprechen eher für ein ausgedehntes, „FOC-typisches“ Einzugsgebiet von 90 Minuten. Stadt + Handel definiert für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein unter kritischer Würdigung der o.g. Einflussfaktoren ein Einzugsgebiet von max. 60 Fahrminuten.

Bei der Abgrenzung des möglichen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des möglichen City Outlets (u.a. Branche, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld (z. B. Planung Fashion Outlet Zevenaar, DOC Ochtrup, DOC Roermond);

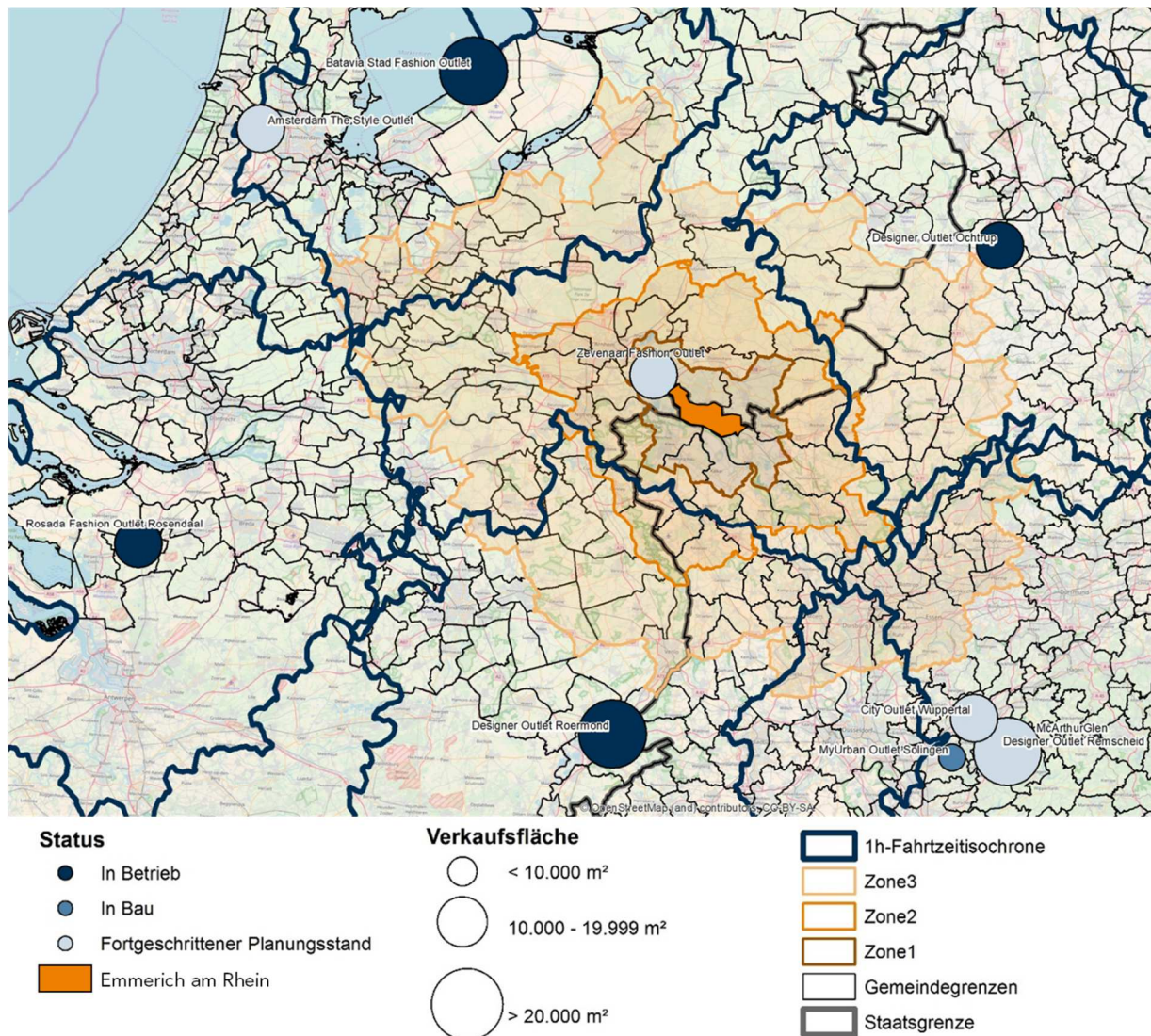
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Einzugsgebiet (z. B. BAB 3);
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung (z. B. unmittelbar räumliche Nähe zu den Niederlanden).

Aufbauend auf der Analyse der konkreten Wettbewerbssituation wurde für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein mithilfe eines modifizierten Zeit-Distanz-Modells ein in sechs Zonen unterteiltes Einzugsgebiet erstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um drei Zonen mit jeweils einen niederländischen sowie einen deutschen Teilbereich handelt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte zonale Einzugsgebiet überwiegend eine Überschneidung mit dem geplanten Fashion Outlet Zevenaar aufweist.

In der nachfolgenden Abbildung sind u.a. die folgenden Informationen dargestellt:

- relevante FOC-Standorte nach Status und Verkaufsfläche;
- zonales Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich;
- Ein-Stunden-Fahrzeit-Isochrone um die FOC-Standorte in Lelystad, Rosendaal, Roermond, Ochtrup sowie um den geplanten Standort in Remscheid.

Abbildung 7: Zoniertes Einzugsgebiet für ein mögliches City Outlet Emmerich am Rhein (unter Berücksichtigung Zevenaars)



Quelle: Eigene Darstellung.

Zone 1a (Naheinzugsgebiet Deutschland) orientiert sich im Wesentlichen an der 20 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein. Diese Zone umfasst somit die umliegenden Kommunen von Emmerich am Rhein. Diese Kommunen (Kleve, Kalkar, Bedburg-Hau, Rees, Isselburg) werden unmittelbar über die Bundesautobahn 3 bzw. die Bundesstraße 67 und 220 erschlossen. Folglich wäre ein mögliches City Outlet Emmerich am Rhein für die Bewohner dieser Kommunen das nächstgelegene FOC. Eine weitere Ausdehnung in östlicher Richtung ist aufgrund der angebotsstarken Innenstädte Bocholts und Wesels (insb. auch Bekleidung) trotz der guten Anbindung über die Bundesautobahn 3 nicht gegeben. Das Einzugsgebiet der Zone 1a wird zudem aufgrund von Zeit-Distanz-Faktoren limitiert.

Zone 1b (Naheinzugsgebiet Niederlande) orientiert sich im Wesentlichen an der 20 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein und umfasst die Kommunen westlich und

nördlich Emmerichs auf dem Gebiet der Niederlande. Das Naheinzugsgebiet wird dabei insbesondere durch das geplante Fashion Outlet Zevenaar limitiert. Aus diesem Grund ist in dieser Zone – im Vergleich zur Zone 1a – mit einer geringeren Marktdurchdringung zu rechnen. In nördlicher Richtung besteht über die B 220 bzw. die N 316 eine gute Anbindung für die an der Grenze gelegenen niederländischen Kommunen, wenngleich dort über die A 18 auch eine gute Anbindung nach Zevenaar gegeben ist.

Zone 2a (erweitertes Einzugsgebiet Deutschland) umfasst im Wesentlichen die südlich und westlich von Emmerich am Rhein verorteten Kommunen. Diese Kommunen befinden sich innerhalb der 40 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein. Insbesondere entlang der A 3 in südwestlicher Richtung ist aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes gegeben. In östlicher Richtung besteht eine leichte Überschneidung mit der 60 Minuten Fahrzeitisochrone des DOC Ochtrup und in südlicher Richtung eine Überschneidung mit der 60 Minuten Fahrzeitisochrone des DOC Roermond. Aufgrund der geringfügigen Überschneidungen mit den 60 Minuten Fahrzeitisochronen anderer Outlet-Center sowie der relativen räumlichen Nähe zu Emmerich am Rhein sind diese Kommunen noch zur Zone 2 des Einzugsgebietes zu rechnen, wenngleich in dieser Zone insgesamt mit einer geringeren Marktdurchdringung zu rechnen ist als in Zone 1.

Zone 2b (erweitertes Einzugsgebiet Niederlande) umfasst im Wesentlichen die im Norden und Westen von Emmerich am Rhein verorteten Kommunen im Hoheitsgebiet der Niederlande. Diese Kommunen befinden sich innerhalb der 40 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein und weisen geringfügige Überschneidungen mit den 60 Minuten Fahrzeitisochronen des DOC Ochtrup bzw. DOC Roermond auf. Unter Berücksichtigung der Planung vom Fashion Outlet Zevenaar ist in dieser Zone mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone 3a (Ferneinzugsgebiet Deutschland) orientiert sich im Wesentlichen an der 60 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein. Der überwiegende Anteil der Kommunen, die sich innerhalb dieser Fahrdistanz befinden, weisen Überschneidungen mit den 60 Minuten Fahrzeitisochronen um die Wettbewerbsstrukturen (DOC Ochtrup, DOC Roermond sowie Planungen von Outlets in Remscheid und Wuppertal) auf. In südlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet der Zone 3a die Kommunen Straelen und Krefeld und in östlicher Richtung Coesfeld. In südwestlicher Richtung ist aufgrund der Verkehrsanbindung über die A 3 die weiteste Ausdehnung festzustellen. Im Südosten umfasst das Ferneinzugsgebiet Teilbereiche des Ruhrgebietes (u. a. Duisburg, Essen, Oberhausen). Hier sind naturgemäß umfassende Angebotsstrukturen (insb. Bekleidung) vorhanden, wodurch, auch aufgrund der hohen Raum-Zeit-Distanzen, eine stark reduzierte Marktdurchdringung zu erwarten ist.

Zone 3b (Ferneinzugsgebiet Niederlande) umfasst die Kommunen der 60 Minuten Fahrzeitisochrone um Emmerich am Rhein, die Überschneidungen mit den 60 Minuten Fahrzeitisochronen um die Wettbewerbsstrukturen (DOC Roermond, DOC Ochtrup, Fashion Outlet Batavia Stad) aufweisen. Weiterhin ist im östlichen Randbereich des Einzugsgebietes

eine geringfügige Überschneidung mit dem Fashion Outlet Rosendaal festzustellen. Das Einzugsgebiet reicht im Westen bis Utrecht und in nordwestlicher Richtung über Apeldoorn hinaus. In südlicher Richtung befindet sich Venlo innerhalb der 60 Minuten Fahrzeitisochrone. Aufgrund der traditionellen Einkaufsorientierung der Bevölkerung, des geplanten Fashion Outlet Zevenaar sowie des geplanten Amsterdam The Style Outlet ist in dieser Zone – auch aufgrund der hohen Raum-Zeit-Distanzen – mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

5.2 Einwohnerpotenziale

Das definierte Einzugsgebiet eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein weist eine Bevölkerungszahl von rd. 7,3 Mio. auf. Eine detaillierte Aufgliederung der Einwohner auf die sechs Zonen des Einzugsgebiets ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zone 1a, 2a und 3a jeweils das deutsche Staatsgebiet umfassen und die Zonen 1b, 2b und 3b das niederländische Staatsgebiet.

Tabelle 10: Einwohner im Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein

Einzugsgebiet	Einwohner	Anteil (in %)
Zone 1a	139.669	2
Zone 1b	117.787	2
Naheinzugsgebiet	257.456	4
Zone 2	314.143	4
Zone 2b	824.953	11
Erweitertes Einzugsgebiet	1.139.096	15
Zone 3a	3.331.579	45
Zone 3b	2.617.185	36
Ferneinzugsgebiet	5.948.764	81
Summe	7.345.316	100

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015) und dds 2016 (Stand: 31.12.2015).

Rund ein Fünftel des Bevölkerungspotenzials entfällt auf das Naheinzugsgebiet (Zone 1a und 1b) sowie das erweiterte Einzugsgebiet (Zonen 2a und 2b). Der größte Anteil der Einwohner (81 %) ist somit im Ferneinzugsgebiet (Zonen 3a und 3b) verortet, hierzu zählen u.a. die niederländischen Städte Apeldoorn, Utrecht, Venlo sowie die deutschen Städte Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Krefeld, Oberhausen.

Fast die Hälfte des Einwohnerpotenzials (rd. 49 %) ist in den Niederlanden verortet.

Tabelle 11: Kommunen im Einzugsgebiet eines möglichen City Outlets Emmerich am Rhein

Landkreis	Kommune
Naheinzugsgebiet Zone 1a (≤ 20 PKW-Fahrminuten)	
Borken	Isselburg
Kleve	Bedburg-Hau, Kalkar, Kleve, Rees
Erweitertes Einzugsgebiet Zone 1b (≤ 20 PKW-Fahrminuten)	
Gelderland (Provinz)	Montferland, Oude IJsselstreek, Rijnwaarden, Zevenaar
Erweitertes Einzugsgebiet Zone 2a (21 bis ≤ 40 PKW-Fahrminuten)	
Borken	Isselburg, Rhede
Kleve	Bedburg-Hau, Emmerich, Goch, Kalkar, Kevelaer, Kleve, Kranenburg, Rees, Uedem, Weeze,
Münster	Bocholt
Wesel	Hamminkeln, Hünxe, Sonsbeck, Wesel, Xanten
Erweitertes Einzugsgebiet Zone 2b (21 bis ≤ 40 PKW-Fahrminuten)	
Gelderland (Provinz)	Aalten, Arnhem, Bergen (L.), Brummen, Bronckhorst, Duiven, Doesburg, Doetinchem, Gennep, Groesbeek, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Overbetuwe, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Revenaer, Westervoort, Winterswijk, Renkum, Rheden, Rozendaal, Nijmegen, Rijnwaarden
Ferneinzugsgebiet Deutschland Zone 3a (≤ 60 PKW-Fahrminuten)	
Borken	Ahaus, Legden, Raesfeld, Stadthlohn, Südlohn, Velen, Vreden, Borken, Gescher, Heek, Heiden, Isselburg, Rhede
Coesfeld	Coesfeld
Kleve	Bedburg-Hau, Emmerich, Geldern, Goch, Issum, Kalkar, Kerken, Kevelaer, Kleve, Kranenburg, Rees, Rheurdt, Straelen, Uedem, Wachtendonk, Weeze,
Münster	Bocholt, Reken,
Recklinghausen	Dorsten, Gladbeck, Haltern am See, Herten, Marl, Recklinghausen,
Wesel	Alpen, Dinslaken, Hamminkeln Hünxe, Kamp-Lintfort, Moers, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Schermbeck, Sonsbeck, Voerde, Wesel, Xanten
kreisfreie Städte	Bottrop, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Krefeld, Mülheim, Oberhausen,
Ferneinzugsgebiet Niederlande Einzugsgebiet Zone 3b (≤ 60 PKW-Fahrminuten)	
Gelderland (Provinz)	Aalten, Apeldoorn, Arnhem, Barneveld, Beuningen, Berkelland, Bronckhorst, Brummen, Buren, Culemborg, Doesburg, Doetinchem, Druten, Ede, Epe, Ernelo, Geldermalsen, Groesbeek, Hattern, Heerde, Heumen, Lingewaard, Lochem, Montferland, Neder-Betuwe, Neerijnen, Nijkerk, Nijmegen, Oldebroek, Oude IJsselstreek, Oost

Landkreis	Kommune
	Gelre, Putten, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Scherpenzeel, Tiel, Voorst, Wageningen, Westervoort, Winterswijk, Wijchen, Zevenaar, Zutphen, Overbetuwe, West Maas en Waal
Limburg (Provinz)	Bergen (L.), Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray
Nordbrabant (Provinz)	Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Deurne, Gemert-Bakel, Grave, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Uden, Veghel
Overijssel (Provinz)	Deventer, Haaksbergen, Hof van Twente
Utrecht (Provinz)	Amersfoort, Bunnik, De Bilt, Houten, Leusden, Nieuwegein, Renswoude, Rhenen, Utrecht, Veenendaal, Vianen, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woudenberg, Zeigst

Quelle: Eigene Darstellung.

5.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Die Stadt Emmerich am Rhein weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IfH Köln 2015) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100).

Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in den Zonen des Einzugsgebietes vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln. Unter Berücksichtigung des kommunenspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten relevanten Kaufkraftvolumina.

Die projektrelevanten Sortimentsgruppen stellen sich nach der für Outlets üblichen Sortimentierung wie folgt dar:

- Bekleidung
- Sportartikel
- Schuhe/Lederwaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Schmuck
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel

Aufgrund des Verkaufsflächenschwerpunktes im Sortiment Bekleidung (rd. 70 %, s. Kapitel 3.3) erfolgt hier eine Berechnung auf Basis postleitzahlbezogener und sortimentsspezifischer Kaufkraftkennziffern. Für die weiteren Sortimente, welche eine untergeordnete Rolle hinsichtlich der Verkaufsfläche und somit für den Umsatz in Bezug auf ein mögliches City Outlet in Emmerich am Rhein einnehmen, erfolgt eine Ableitung über das Hauptsortiment.

Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Bekleidung beträgt im definierten Einzugsgebiet eines möglichen City Outlets Emmerich am Rhein auf Basis der ermittelten Einwohnerzahlen rd. 4,5 Mrd. Euro.

Eine Darstellung des touristischen Potenzials (Tagesreisen und Übernachtungsgäste) erfolgt in Kapitel 6.2.

Tabelle 12: Kaufkraft im Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein

Zonen des Einzugsgebiets	Kaufkraft im Sortiment Bekleidung (in Mio. Euro)
Zone 1a	67,9
Zone 1b	81,8
<i>Naheinzugsgebiet</i>	<i>149,7</i>
Zone 2a	164,8
Zone 2b	592,0
<i>Erweitertes Einzugsgebiet</i>	<i>756,7</i>
Zone 3a	1.717,5
Zone 3b	1.898,7
<i>Ferneinzugsgebiet</i>	<i>3.616,3</i>
Gesamt*	4.522,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einwohner: IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015) und dds 2016 (Stand: 31.12.2015); Kaufkraft: IfH 2015, dds 2016; Werte gerundet auf 0,1 Mio.;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6 Berechnung des Umsatzpotenzials

Das Umsatzpotenzial für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein kann, aufgrund der spezifischen örtlichen und regionalen Situation, aus zwei verschiedenen Bereichen generiert werden:

- Einwohner im Einzugsgebiet (zzgl. Streuumsätze)
- Tourismus (Tagestouristen und Übernachtungsgäste)

In den nachfolgenden beiden Kapiteln erfolgt eine separate Herleitung der jeweiligen Umsatzpotenziale (Einzugsgebiet, Tourismus).

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile (*=Marktanteilmodell*) ermittelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Fashion Outlet Zevenaar als wesentliche Wettbewerbsstruktur, aufgrund des Planungsfortschritts, als Bestand mit in die Berechnungen einbezogen wird.

Für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein wurden für die nachfolgend genannten Sortimente Marktanteilsmodelle erstellt bzw. abgeleitet:

- Bekleidung
- Sportartikel
- Schuhe/Lederwaren
- Sonstiges (enthält die weiteren Sortimente, s. Kapitel 3.3).

Aufgrund des Verkaufsflächenschwerpunktes im Sortiment Bekleidung (rd. 70 %, s. Kapitel 3.3) erfolgt hier eine Berechnung auf Basis postleitzahlbezogener und sortimentsspezifischer Kaufkraftkennziffern. Für die weiteren Sortimente, welche eine untergeordnete Rolle hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes in Bezug auf das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein einnehmen, erfolgt eine Ableitung über das Hauptsortiment.

6.1 Umsatzpotenzial im Einzugsgebiet

In diesem Kapitel werden den Zonen des Einzugsgebietes auf Basis der Marktverteilungsrechnung und unter Berücksichtigung der Wettbewerbsbetriebe/Wettbewerbsstandorte Marktaberschöpfungen (insb. Fashion Outlet Zevenaar) zugewiesen.

Das Naheinzugsgebiet (Zone 1a und 1b) weist naturgemäß die höchsten Marktanteile für die verschiedenen Sortimente auf, wenngleich aufgrund der Planungen des Fashion Outlet Zevenaar ein geringerer Marktanteil auf niederländischer Seite zu konstatieren ist.

Mit zunehmender Distanz zum möglichen City Outlet und steigender Wettbewerbsintensität (u.a. durch die Städte Nijmegen und Arnhem auf niederländischer Seite sowie Wesel, Kleve, Bocholt auf deutscher Seite) kann für das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2a und 2b) nur von

deutlich geringeren Marktanteilen für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein ausgegangen werden. Auf niederländischer Seite ist aufgrund der traditionellen Einkaufsbeziehungen sowie der Berücksichtigung des Fashion Outlets Zevenaar von einer insgesamt geringeren Marktdurchdringung als auf deutscher Seite auszugehen.

Bei den Kommunen im Ferneinzugsgebiet (Zone 3a und 3b) des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein wird bei der Berechnung der potenziellen Marktanteile zusätzlich der Einfluss der Angebotsstrukturen des westlichen Ruhrgebietes (u.a. Duisburg, Oberhausen, Essen) mitberücksichtigt. Weiterhin bestehen in diesen Zonen intensive Überschneidungen mit den Einzugsgebieten (60 PKW-Fahrminuten) mit dem DOC Ochtrup, DOC Roermond und dem Batavia Stad Fashion Outlet. Dieser Sachverhalt wurde bei beiden Zonen mit einem weiteren Abschlag bei den Marktanteilen berücksichtigt. Für Zone 3a (deutscher Bereich) fällt dieser Abschlag geringer aus, da auf niederländischer Seite mit dem Batavia Stad Fashion Outlet und dem DOC Roermond deutlich größere (Verkaufsfläche) City Outlets vorhanden sind. Weiterhin ist aufgrund der Berücksichtigung des Fashion Outlets Zevenaar mit einer insgesamt deutlich geringeren Marktdurchdringung auszugehen, da potenzielle Kunden über den Hauptzubringer (BAB 3) bereits „abgefangen“ werden.

Basierend auf den zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen (Größe, Branchen, s. Kapitel 3.3) und der konkreten Wettbewerbssituation (hier: insb. Fashion Outlet Zevenaar) kann für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein eine Umsatzerwartung in Höhe von rd. 12,1 Mio. Euro prognostiziert werden. Diese Zahl berücksichtigt die potenziellen Umsätze der Kunden aus dem Einzugsgebiet sowie die diffusen Streuumsätze von Kunden außerhalb des Einzugsgebietes. Die touristischen Potenziale sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Tabelle 13: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein nach Zonen (unter Berücksichtigung Fashion Outlet Zevenaar)

Einzugsgebiet	Bekleidung			Sport	Schuhe/ Lederwaren	Sonstiges	Gesamt
	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone 1a	67,9	1,40	1,0	0,1	0,1	0,2	1,4
Zone 1b	81,8	0,80	0,7	0,1	0,1	0,1	0,9
<i>Naheinzugsgebiet*</i>	<i>149,7</i>	<i>-</i>	<i>1,6</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>0,3</i>	<i>2,3</i>
Zone 2a	164,8	0,70	1,2	0,2	0,1	0,2	1,7
Zone 2b	592,0	0,30	1,8	0,3	0,2	0,3	2,6
<i>Erweitertes Einzugsgebiet*</i>	<i>756,7</i>	<i>-</i>	<i>2,9</i>	<i>0,4</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>4,2</i>
Zone 3a	1.717,5	0,13	2,2	0,3	0,3	0,4	3,2
Zone 3b	1.898,7	0,07	1,3	0,2	0,2	0,2	1,9
<i>Ferneinzugsgebiet*</i>	<i>3.616,3</i>	<i>-</i>	<i>3,6</i>	<i>0,5</i>	<i>0,4</i>	<i>0,7</i>	<i>5,2</i>
Streuumsatz (10 % der Zonenumsätze)	-	-	0,9	0,1	0,1	0,2	1,3
Gesamt*	4.522,7	-	9,0	1,3	1,0	1,7	13,0

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017; Kaufkraft: IfH 2015, dds 2016; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein befindet sich in relativer Nähe (ca. 4 km) zur Bundesautobahn 3 (Abfahrt Emmerich). Diese Bundesautobahn stellt eine wichtige Verbindung vom Ruhrgebiet in die Niederlande (Richtung Amsterdam) dar, wodurch diese insbesondere auch durch Urlaubsreisende genutzt wird. Hier kann für einen Teil dieser Urlaubsreisenden von einem Besuch für ein mögliches City Outlet Emmerich am Rhein auf der Hin-/Rückfahrt zu/von der geplanten Urlaubs-Destination ausgegangen werden. Diese (diffusen) Potenziale wurden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Rund zwei Drittel (69 %) der prognostizierten Umsätze entfallen auf das Sortiment Bekleidung, rd. 10 % auf das Sortiment Sportartikel und rd. 8 % auf den Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren. Die sonstigen Sortimente (Home (GPK), Food, Cosmetics, Schmuck, Spielwaren) weisen einen Umsatzanteil von 13 % auf.

6.2 Touristische Nachfragepotenziale

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, befindet sich die Stadt Emmerich am Rhein in einem eher ländlich geprägten Raum. Aufgrund der Anbindung an die leistungsstarke Bundesautobahn 3 und der Lage am Rhein besteht grundsätzlich ein relativ hohes touristisches Potenzial. Dieses wird durch die Lage an der niederländischen Grenze verstärkt. Die angrenzende Stadt Kalkar, weißt die höchsten Gästezahlen sowie Übernachtungszahlen in Zone 1a auf. Dies begründet sich insbesondere aus dem Wunderland Kalkar sowie dem Freizeitpark am Wisseler See. Somit ist insbesondere in den Sommermonaten mit zusätzlichen Umsatzpotenzialen aus dem Tourismus zu rechnen.

Bei der Berücksichtigung der touristischen Nachfragepotenziale ist grundsätzlich zwischen Tagestouristen und Übernachtungsgästen zu unterscheiden.

Tagestouristen

In der Stadt Emmerich am Rhein wurden für das Jahr 2015 insgesamt 17.387 Gästeübernachtungen²² statistisch erfasst. Nach einer Studie des dwif²³ lässt sich anhand der Übernachtungen die Zahl der Tagestouristen ableiten. Für die Tourismusregionen Niederrhein wird in dieser Studie ein Faktor von 16,4 angegeben (Zahl der Tagesreisen je Übernachtung). Für die Stadt Emmerich am Rhein ergibt sich somit für das Jahr 2015 eine Zahl von 504.267 Tagestouristen.

In der oben genannten Studie sind durchschnittliche Ausgaben von Tagesreisenden differenziert nach Ausgabenzweck und Tourismusregion zu entnehmen. So geben Tagesreisende auf

²² Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland (Stand: 2014).

²³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Tagesreisen der Deutschen. Grundlagenuntersuchung. Berlin.

einer Einkaufsfahrt insgesamt durchschnittlich rd. 74 Euro aus, davon rd. 54 Euro für „Einkäufe sonstiger Waren“. Die Aktivität „Einkaufen“ hat einen Anteil von 25 % an den möglichen Aktivitäten während einer Tagesreise.

Die in dieser Studie ermittelten Werte für Tagestouristen können jedoch aus Sicht von Stadt + Handel nicht ausreichend die vorliegende spezifische Untersuchungssituation abbilden. Daher wird an dieser Stelle auf weitere sekundärstatistische Daten und Analysen zurückgegriffen.

In einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel aus dem Jahr 2013 haben rd. 46 % der Befragten angegeben, bereits einmal in einem Factory Outlet Center oder einem Fabrikverkaufsladen eingekauft zu haben.²⁴

Für den durchschnittlichen Ausgabenbetrag in einem FOC konnte der Fachliteratur eine Spanne von 100 bis 124 Euro²⁵ entnommen werden.

Unter kritischer Würdigung der vorgenannten statistischen Daten gehen die folgenden zurückhaltenden Annahmen in die weiteren Berechnungen ein.

- erzielbarer Marktanteil des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein: 15 %
- durchschnittlicher Einkaufsbetrag im möglichen City Outlet Emmerich am Rhein: 70 Euro

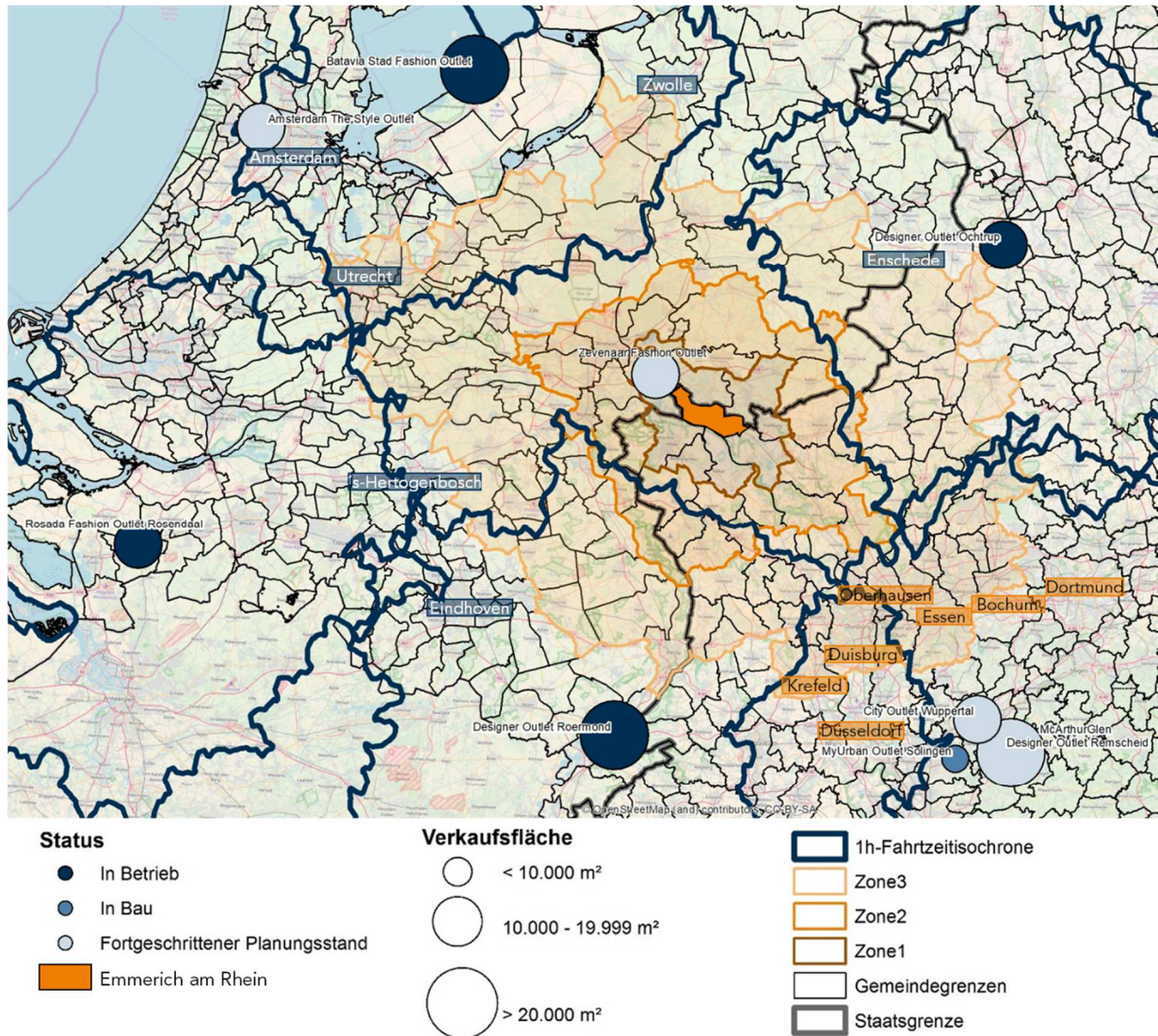
Basis für die Berechnungen sind im Sinne einer zurückhaltenden Umsatzschätzung die aktuellen Tourismus-Zahlen (Jahr 2015) sowie die Berücksichtigung des geplanten Fashion Outlets in Zevenaar. Bei einer Realisierung des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein und die in diesem Zusammenhang ansteigende Attraktivität der Innenstadt ist von einer Zunahme der Tagestouristen auszugehen.

Die Städte im westlichen Ruhrgebiet verfügen über hohe Einwohnerpotenziale sowie eine gute Anbindung über die Bundesautobahn 3. Gleiches gilt für die westlich gelegenen größeren Städte in den Niederlanden. In Verbindung mit einer flankierenden offensiven Vermarktung des möglichen City Outlets lässt sich aus Sicht von Stadt + Handel ein nennenswertes zusätzliches Potenzial an Tagestouristen generieren. Wobei hier auch die weiteren Planungen (z. Bsp. Outlet Remscheid, Wuppertal) zu berücksichtigen sind, da diese in ihren Einzugsgebieten ebenfalls das Ruhrgebiet umfassen dürften. Die hier berücksichtigte Planung des Fashion Outlet Zevenaar stellt zusätzlich eine signifikante Reduktion der Tourismuspotenziale aus den Niederlanden dar.

²⁴ Stadt + Handel (2015): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid. Dortmund.

²⁵ s. Fußnote 32.

Abbildung 8: Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein sowie größere Städte im Randbereich und Umfeld Einzugsgebietes



Quelle: Eigene Darstellung.

Übernachtungsgäste

In der Stadt Emmerich am Rhein wurden für das Jahr 2015 insgesamt 17.387 Gästeankünfte statistisch erfasst.²⁶

In der Zahl der Tagestouristen sind die vom Übernachtungsort aus getätigten Tagesreisen der Urlauber aus definitorischen Gründen nicht enthalten. Um das touristische Potenzial des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein ausreichend und realitätsnah abzubilden wird für den Bereich der Übernachtungsgäste die Zahl der Gäste im Naheinzugsgebiet (Zone 1a und 1b) zugrunde gelegt. In den Kommunen des Naheinzugsgebietes (Zone 1a und 1b) wurden im Jahr 2015 insgesamt 314.383 Übernachtungsgäste ermittelt.

Der einschlägigen Fachliteratur sind durchschnittliche Ausgaben von Übernachtungsgästen differenziert nach Ausgabezweck und Tourismusregion zu entnehmen. Diese Werte können aus Sicht von Stadt + Handel jedoch ebenfalls nicht ausreichend die spezifische Untersuchungssituation abbilden. Die Berechnung des erzielbaren Umsatzpotenzials durch Übernachtungsgäste erfolgt daher analog der Berechnungen zu den Tagestouristen.

Touristische Umsatzpotenziale

Der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten Umsatzpotenziale aus dem Bereich der Tagestouristen und der Übernachtungsgäste zu entnehmen:

Tabelle 14: Berechnung des touristischen Umsatzpotenzials

Umsatzherkunft	Anzahl	Marktanteil	Ø Ausgabe pro FOC-Einkauf	Umsatzpotenzial (in Mio. Euro)
Tagestouristen	504.267	15 %	70 €	5,3
Übernachtungsgäste	314.383	15 %	70 €	3,3
Gesamt	818.650	-	-	8,6

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel; Werte gerundet auf 0,1 Mio.

Das erzielbare Umsatzpotenzial durch Tagestouristen beläuft sich auf rd. 5,3 Mio. Euro, das Umsatzpotenzial durch Übernachtungsgäste kann mit rd. 3,3 Mio. Euro beziffert werden. Somit ergibt sich in Summe ein Umsatzpotenzial von rd. 8,6 Mio. Euro aus dem Tourismus.

6.3 Umsatzprognose

Basierend auf den zuvor getroffenen Annahmen und den durchgeführten Berechnungen kann für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein eine Umsatzerwartung in Höhe von

²⁶ IT.NRW 2017 (Stand: 2015).

insgesamt rd. 21,6 Mio. Euro prognostiziert werden. Die Flächenproduktivität des möglichen City Outlets liegt somit bei rd. 2.700 Euro/m² Verkaufsfläche.

Tabelle 15: Umsatzprognose für das mögliche City Outlet Emmerich am Rhein

Umsatzherkunft	Umsatzpotenzial	
	in Mio. Euro	in %
Einzugsgebiet (incl. Streuumsatz)	13,0	60
Tagestouristen	5,3	25
Übernachtungsgäste	3,3	15
Gesamt	21,6	100

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel; Werte gerundet auf 0,1 Mio.

Bei der Bewertung dieser Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass seitens Stadt + Handel von zurückhaltenden Annahmen ausgegangen wurde. Mögliche positive Effekte durch begleitende offensive Werbemaßnahmen, wie eine Steigerung der Zahl der Tagestouristen sowie der Übernachtungsgäste, sind bei der vorliegenden Umsatzprognose nicht berücksichtigt.

Nach fachlichem Dafürhalten liefert das Umsatzpotenzial sowie die zu erwartende Flächenproduktivität keine hinreichende Grundlage für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein.

Auch unter Berücksichtigung einer stark positiven Bevölkerungsprognose sowie einer positiven Entwicklung der sortimentspezifischen Kaufkraft in den nächsten Jahren wäre keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für ein mögliches City Outlet in Emmerich am Rhein gegeben. Weiterhin ist die Veränderung des Kaufverhaltens der Bevölkerung im Einzugsgebiet nach Vertriebslinie (Online vs. Offline) zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Anteile des Onlinehandels tendenziell weiter zunehmen und somit geringere Kaufkraftpotenziale für den stationären Handel zur Verfügung stehen werden.

Vorgenannte Einschätzung würde sich bei Nicht-Realisierung des FOC in Zevenaar anders darstellen. Nach überschlägiger Einordnung könnte dann ein hinreichendes absatzwirtschaftliches Potenzial festgestellt werden (wäre zu verifizieren).

7 Zusammenfassung

In Emmerich am Rhein bestehen Überlegungen zur Etablierung eines City Outlets. Die kritische Masse zur erfolgreichen Etablierung eines City Outlets wird dabei unter Berücksichtigung der Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen mit 7.000 - 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) eingeschätzt. Der Angebotsschwerpunkt liegt üblicherweise im Bereich Fashion (s. Kapitel 3.3). Die wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Potenzialanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der hier vorliegenden Potenzialanalyse davon ausgegangen wird, dass das Fashion Outlet in Zevenaar realisiert werden wird (fortgeschrittene Planungsphase).

Standortbeschreibung

- Die Innenstadt befindet sich im Süden des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Emmerich am Rhein. Im Süden bildet der Rhein eine natürliche Barriere. Im Westen stellen der Straßenzug Großer Wall sowie die industriell-gewerblich genutzte Fläche eine Begrenzung dar. Der nördliche Bereich der Innenstadt ist überwiegend durch Wohnnutzung sowie öffentliche Einrichtungen geprägt. In östlicher Richtung stellt der Ergänzungsbereich an der Mennonitenstraße bzw. am Straßenzug Ostwall die Begrenzung der wesentlichen Einkaufslage der Innenstadt dar.
- Im südlichen Bereich der Innenstadt besteht entlang der Rheinpromenade ein gastronomischer Schwerpunkt. Im westlichen Bereich der Innenstadt ist der Verwaltungs-/Dienstleistungs-/Tourismusschwerpunkt lokalisiert (Geistmarkt). Die Hauptlage des Einzelhandels ist im Bereich Kaßstraße (zwischen der Einmündung Gaemsgasse und Kirchstraße) und Neumarkt zu lokalisieren. Zwischen der Hauptlage und dem gastronomischen Schwerpunkt (Rheinpromenade) besteht aktuell Entwicklungspotenzial hinsichtlich einer Verbindungsfunktion zwischen beiden Lagen.
- Entlang der Steintorstraße ist aktuell eine relativ hohe Leerstandsquote festzustellen.
- Westlich (Steintor) der Innenstadt besteht eine Potenzialfläche für mögliche Entwicklungen. Für die Freifläche an der Mennoitenstraße (Wemmer&Janssen) sind bereits Fachmarktkonzepte mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt angedacht.

City Outlet Center

- Grundsätzlich ist ein City Outlet eine relative junge bzw. neue Sonderform des Betriebstyps FOC, die auf dem deutschen Markt zum ersten Mal im City Outlet Bad Münstereifel – bisher erfolgreich – umgesetzt wurde. Das City Outlet Bad Münstereifel gilt deutschlandweit in vielen Kommunen als gelungener Ansatz, die

eigene historische Innenstadt durch die Betriebsform City Outlet positiv und zukunfts-fähig im interkommunalen Wettbewerbsgefüge der Einzelhandelsstandorte aufzustellen. Folgende spezifischen Merkmale zeichnen ein City Outlet Center u.a. aus:

- o Standort in städtebaulich integrierter Lage, z.B. Geschäftslage einer historischen Innenstadt mit z. T. hoher Leerstandsproblematik;
- o Nutzung bestehender Ladengeschäfte (z.B. Leerstände), ggf. ergänzt um Neubauten;
- o Gemischte Eigentumsverhältnisse der Immobilien, in denen sich die Geschäftsflächen des City Outlets befinden, mit dem Großteil der Objekte im Eigentum des Investors;
- o Professionelles Centermanagement, das Marketing und Management übernimmt.

Wettbewerbsanalyse

- Im Sinne der Untersuchungsfragestellung wurde zur Einschätzung der potenziellen Umsatzerwartung eines möglichen City Outlets Emmerich am Rhein eine Wettbewerbsanalyse der relevanten regionalen Einzelhandelssituation sowie der Wettbewerbssituation im Segment der FOC und der relevanten Angebotsstrukturen im Fabrikverkaufssegment durchgeführt. Hierzu wurden sowohl die relevanten FOC und Outletagglomerationen wie auch die innerstädtischen Haupteinkaufslagen in den umliegenden zentralen Orten sowie der Niederlande charakterisiert und bewertet. Im Rahmen dieser Bewertung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Attraktivität, Leistungsfähigkeit, Wettbewerbsfähigkeit und insbesondere die Wettbewerbsrelevanz zu einem möglichen City Outlet in Emmerich am Rhein gelegt.
- Demnach besteht für ein mögliches City Outlets in Emmerich am Rhein insbesondere eine sehr hohe Wettbewerbsintensität durch das in unmittelbarer Nähe geplante Fashion Outlet in Zevenaar (rd. 19 km).

Abgrenzung des Einzugsgebiets sowie Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

- Es liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse zur räumlichen Kundenherkunft von City Outlet Centern vor. Eine tendenziell geringere Verkaufsfläche sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Umfeld eines möglichen City Outlets Emmerich am Rhein (v. a. Fashion Outlet Zevenaar) sprechen einerseits für ein – im Vergleich zu klassischen FOC-Standorten – geringeres Einzugsgebiet. Die Lage im ländlichen Raum, mit größeren Entfernungen zu den nächsten Oberzentren sowie der Lage an der wichtigen Verbindungsachse Ruhrgebiet-Amsterdam (BAB 3)

sprechen eher für ein ausgedehntes, „FOC-typisches“ Einzugsgebiet von 90 Minuten. Stadt + Handel definiert für das mögliche City Outlet, unter kritischer Würdigung der o.g. Einflussfaktoren, ein Einzugsgebiet von max. 60 Fahrminuten.

- Das definierte Einzugsgebiet eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein weist eine Bevölkerungszahl von rd. 7,3 Mio. auf. Rund 19 % des Bevölkerungspotenzials entfällt auf das Naheinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet. Der größte Anteil der Einwohner (rd. 81 %) ist somit im Ferneinzugsgebiet verortet, hierzu zählen u.a. die Städte Utrecht, Apeldoorn, Duisburg, Krefeld, Essen und Oberhausen.
- Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in den Zonen des Einzugsgebietes vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln und eine Umsatzprognose für die folgenden, untersuchungsrelevanten Sortimente ableiten:
 - Bekleidung,
 - Sportartikel,
 - Schuhe/Lederwaren,
 - Sonstige Sortimente (Home (GPK), Food, Cosmetics, Schmuck, Spielwaren)

Umsatzprognose (unter Berücksichtigung Realisierung Zevenaar)

- Das Umsatzpotenzial für das mögliche City Outlet in Emmerich am Rhein kann, aufgrund der spezifischen örtlichen und regionalen Situation, ungefähr 60:40 aus zwei verschiedenen Bereichen generiert werden:
 - Einwohner im Einzugsgebiet (zzgl. Streuumsätze) **(60 %)**,
 - Touristen (Tagestouristen und Übernachtungsgäste) **(40 %)**.
- Basierend auf den im Rahmen der Analyse getroffenen Annahmen und den durchgeführten Berechnungen kann eine Umsatzerwartung in Höhe von rd. 21,6 Mio. Euro prognostiziert werden. Die Flächenproduktivität eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein liegt somit bei rd. 2.700 Euro/m² Verkaufsfläche.
- Bei der Bewertung dieser Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass seitens Stadt + Handel von zurückhaltenden Annahmen ausgegangen wurde. Mögliche positive Effekte durch begleitende offensive Werbemaßnahmen, wie eine Steigerung der Zahl der Tagestouristen sowie der Übernachtungsgäste, sind bei der vorliegenden Umsatzprognose nicht berücksichtigt.

Nach fachlichem Dafürhalten liefert das Umsatzpotenzial sowie der zu erwartende Flächenproduktivität keine hinreichende Grundlage für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines möglichen City Outlets in Emmerich am Rhein.

Vorgenannte Einschätzung würde sich bei Nicht-Realisierung des FOC in Zevenaar anders darstellen. Nach überschlägiger Einordnung könnte dann ein hinreichendes absatzwirtschaftliches Potenzial festgestellt werden (wäre zu verifizieren).

Vorgenannte Einschätzung würde sich bei Nicht-Realisierung des FOC in Zevenaar anders darstellen. Nach überschlägiger Einordnung könnte dann ein hinreichendes absatzwirtschaftliches Potenzial festgestellt werden (wäre zu verifizieren).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Emmerich am Rhein in der Region _____	10
Abbildung 2:	Innenstadt nach Lagen (gemäß Entwurfstand EHK März, 2017) _	17
Abbildung 3:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in der Innenstadt _____ Emmerich am Rhein _____	21
Abbildung 4:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen in der Innenstadt _____ Emmerich am Rhein _____	22
Abbildung 5:	Lagen in Emmerich am Rhein _____	22
Abbildung 6:	Wettbewerbsrelevante Standorte (innerstädtische Zentren) für ____ ein mögliches City Outlet Emmerich am Rhein _____	36
Abbildung 7:	Zoniertes Einzugsgebiet für ein mögliches City Outlet _____ Emmerich am Rhein (unter Berücksichtigung Zevenaar) _____	40
Abbildung 8:	Einzugsgebiet des möglichen City Outlets Emmerich am Rhein ____ sowie größere Städte im Randbereich und Umfeld _____ Einzugsgebietes _____	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	FOC-Merkmale _____	6
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in der Stadt Emmerich am Rhein _____	11
Tabelle 3:	Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten Emmerich am ____ Rhein und umliegende Keise bzw. Provinzen im Vergleich _____	13
Tabelle 4:	Tourismuskennzahlen für Emmerich am Rhein _____	15
Tabelle 5:	Sortimente und Verkaufsflächen eines möglichen City Outlets _	25
Tabelle 6:	SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und _____ Entwicklungsmöglichkeiten _____	26
Tabelle 7:	Weitere relevante geplante Outlet Center _____	33
Tabelle 8:	FOC und Outletagglomerationen: Wettbewerbsintensität zum ____ möglichen City Outlet Emmerich am Rhein _____	34
Tabelle 9:	Innerstädtische Einkaufslagen und Wettbewerbsintensität zum ____ möglichen City Outlet Emmerich am Rhein _____	37
Tabelle 10:	Einwohner im Einzugsgebiet des möglichen City Outlets _____ Emmerich am Rhein _____	42

Tabelle 11:	Kommunen im Einzugsgebiet eines möglichen City Outlets _____ Emmerich am Rhein _____	43
Tabelle 12:	Kaufkraft im Einzugsgebiet des möglichen City Outlets _____ Emmerich am Rhein _____	45
Tabelle 13:	Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung eines möglichen ____ City Outlets in Emmerich am Rhein nach Zonen (unter _____ Berücksichtigung Fashion Outlet Zevenaar) _____	48
Tabelle 14:	Berechnung des touristischen Umsatzpotenzials _____	52
Tabelle 15:	Umsatzprognose für das mögliche City Outlet Emmerich am _____ Rhein _____	53

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Handelsberatung GmbH (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve. Köln.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Tagesreisen der Deutschen. Grundlagenuntersuchung. Berlin.

CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bocholt. Köln.

DDS Digital Data Services GmbH (2016): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Niederlande 2015. Karlsruhe.

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rees. Lörrach/Dortmund.

Ecostra (2016a): Outlet Centres in Europe. Market Survey covering all operating and planned Outlet Centres in the European Countries. Juni 2016. Wiesbaden.

Ecostra (2016b): Outlet Centres in Europe. Market Survey covering all operating and planned Outlet Centres in the European Countries. September 2016. Wiesbaden.

Ecostra (2016c): Outlet Centres in Europe. Market Survey covering all operating and planned Outlet Centres in the European Countries. Dezember 2016. Wiesbaden.

Gemeente Zevenaar (2015): Verdiepende analyse effecten FOC Zevenaar.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden.

GMA (2014): InfoDienst. Ausgabe Juli 2014. Ludwigsburg.

GMA (2015): Factory Outlet Center in Deutschland und Österreich. Ludwigsburg.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

I&O Research (2015): Feitenonderzoek Factory Outlet Zevenaar. Enschede.

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

Planquadrat Dortmund (2013): Einzelhandel in Wesel. Dortmund/Wesel.

Stadt + Handel (2015): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid. Dortmund.

Wirtschaftsgeographie der Humboldt-Universität zu Berlin (2015): Auf dem Weg zu nachhaltigeren Einkaufszentren?. Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung 37. Osnabrück.

Vogels, P. & Will, J. (1999): Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von Factory-Outlet-Center. Grundlagenuntersuchung im Rahmen des Forschungsfeldes „Zentren“ des experimentellen Wohnungs- und Städtebau. Basel, Boston, Berlin.

Sonstige Quellen

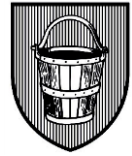
Bundesagentur für Arbeit, Stand: Oktober 2016, Swing 2016 - Statistisch Zakboek Gelderland 2016.

IT.NRW (2017): Bevölkerung. Düsseldorf.

StatLine, Statistisches Bundesamt 2016.

Statistics Netherlands (2016): Population, Den Haag/Heerlen.

Swing 2016 - Statistisch Zakboek Gelderland 2016.



TOP	_____
Vorlagen-Nr.	Datum

Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16	25.10.2017
		1265/2017	

Betreff

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK);
hier: Festlegung des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.11.2017
Rat	23.11.2017

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB.

Sachdarstellung :

Erfordernis der Gebietsfestlegung

Zur Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) sollen Städtebaufördermittel beantragt werden. Zielführend für die zu beantragten Maßnahmen ist das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Zitat aus der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zum Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren:

„Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungs- gebiet nach § 172 BauGB, Maßnahmengebiet nach § 171b, § 171e oder § 171f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.“

Für die Umsetzung des ISEK ist das Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB das geeignetste Instrument. Nach § 171a Abs. 3 BauGB dienen Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden und innerstädtische Bereiche gestärkt werden.

§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept

- (1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.
- (4) Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet ergeben sich aus dem ISEK, welches in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 10.10.2017 bereits beraten und in der Ratssitzung am 23.11.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden soll. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes und der Aufstellung der Maßnahmen wurde die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange intensiv beteiligt. Die Ideen und Anregungen wurden in das Konzept aufgenommen.

Gebiet

Das Gebiet, welches als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB festgelegt werden soll, ist dem beigefügten Anlageplan zu entnehmen.

Der Bereich streckt sich vom Steintorgelände, entlang des Großen Walls, umfasst den Gisbert-Lensing-Park und den Bahnhofsbereich einschließlich der nördlich angrenzenden

Flächen. Die Blücherstraße ist einschließlich der beidseitigen Bebauung im Gebiet eingeschlossen. Der Rheinpark wird nicht mit aufgenommen, da für den Park keinerlei Maßnahmen vorgesehen sind. Die südliche Grenze stellt die Bebauung an der Rheinpromenade dar, die Rheinpromenade selbst soll ebenfalls aus dem Gebiet ausgelassen werden. Im westlichen Bereich wird wiederum der Strand-Bereich mit einbezogen, da hier im ISEK ebenfalls eine Maßnahme vorgesehen ist.

Bisherige Sanierungsgebiete

Im Projektgebiet befinden sich noch zwei Sanierungssatzungen aus 1990 und 2003. Zum einen im Bereich PAN/Nonnenplatz, zum anderen in der südlichen Innenstadt inkl. Neumarkt. Diese wurden zur Umsetzung der damaligen Stadtentwicklungskonzepte beschlossen und werden in Kürze formell aufgehoben.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-16 1265 Fördergebietsabgrenzung

Ö

Anlage zu Vorlage 05-16 1265/2017

Hin: Gebietsabgrenzung

4

