

Stadt+Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH  
Egmontstraße 2b  
47623 Kevelaer

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

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

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

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

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

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

## Auswirkungsabschätzung in Zusammenhang mit der diskutierten Befreiung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt

Dortmund, den 11.01.2019

Sehr geehrter Herr Schoofs,

Sie befinden sich in der Entwicklung des Einkaufszentrums am Neumarkt in Emmerich. Es ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 -VEP Neumarkt basiert u. a. auf Grundlage des Gutachtens von Stadt + Handel vom 27.06.2016<sup>1</sup> sowie einem ergänzenden Gutachten aus August 2018<sup>2</sup> und setzt sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen fest:

<sup>1</sup> Stadt und Handel (2016): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in der Emmericher Innenstadt.

<sup>2</sup> Stadt und Handel (2018): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Überprüfung einer Befreiung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt).

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

*Die vorstehend nicht aufgeführten Sortimente können nur als Randsortimente eines aufgeführten Hauptsortiments geführt werden.“*

In der Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Überprüfung einer Befreiung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt) wurde zudem herausgearbeitet:

*„In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte hinsichtlich der Festlegungen des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - zeigt sich, dass die Grundzüge der Bauleitplanung durch das Planvorhaben mit einer avisierten VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.770 m<sup>2</sup> nicht berührt werden.“ (S. 35)*

Im Zuge der Projektentwicklung und Vermietungsphase wurden die konkreten Mieter und Sortimente entsprechend des Marktumfeldes nochmals angepasst. Es bestehen nunmehr 2 Varianten (A und B), die einen Teil der EKZ-Entwicklungen abbilden und wie folgt aussehen:

#### Variante A

- 1.380 m<sup>2</sup> VKF und 500 m<sup>2</sup> Nebenfläche - Vollversorger und Bäcker,
- 750 m<sup>2</sup> VKF und 100 m<sup>2</sup> Nebenfläche - Sonderpostenmarkt (Action)
- 550 m<sup>2</sup> VKF und 50 m<sup>2</sup> Nebenfläche - Zoofachmarkt (Futterhaus)

#### Variante B

- Es könnte anstelle der Firma Action ein Mietvertrag mit der Firma Rossmann abgeschlossen werden und die VKF von 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Drogeriemarkt genutzt werden.

Stadt + Handel geht davon aus, dass von den oben benannten Nutzungen der Vollversorger und der Drogeriefachmarkt dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzenden Verträglichkeitsanalyse aus August 2018 grundsätzlich entsprechen.<sup>3</sup>

Eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans ergibt sich indes für den Zoofachmarkt und den Sonderpostenmarkt Action. Beide Betriebstypen bzw. Teile

---

<sup>3</sup> Eine konkrete Prüfung der anteiligen VKF der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren innerhalb der Märkte finden in dieser Stellungnahme nicht statt.

der dort geführten Sortimente sind bzw. waren im VEP und im Durchführungsvertrag nicht benannt.

Seitens der Politik und Verwaltung wird für das geänderte Vorhaben mehrheitlich eine Befreiung vom Bebauungsplan befürwortet. Zur Prüfung, ob die Ziele der Bauleitplanung durch das geänderte Vorhaben nicht mehr als unwesentlich berührt werden, erfolgt nachfolgend eine Abschätzung zu den Auswirkungen des Zoofachmarkts und des Sonderpostenmarkts Action auf den ZVB Hauptzentrum Emmerich.

## Zoofachmarkt

Das Hauptsortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere des Zoofachmarkts ist nach der Sortimentsliste der Stadt Emmerich als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment definiert. Demnach ist das Vorhaben des Zoofachmarkts hinsichtlich des Verträglichkeitsaspekts für die Emmericher Innenstadt als unkritisch einzuordnen.

## Sonderpostenmarkt Action

Eine differenziertere Betrachtung ist für den Sonderpostenmarkt Action mit seinem breit gefächerten Sortimentsangebot notwendig, wie die nachfolgende Sortimentierung des Nonfood-Discounters belegt:

Das Sortiment von Action ist breit gefächert und umfasst im Wesentlichen Non-Food Artikel. Wir führen ca. 6.000 Artikel, von denen ein Drittel dauerhaft im Sortiment sind. Cirka 100 bis 150 Artikel wechseln regelmäßig. Das Action Sortiment setzt sich wie folgt zusammen (Anteil VKFL.).

Sortiment Action:

Dekorationsartikel	bis zu 20 %
Büro- und Hobby	bis zu 15 %
Haushaltswaren und Elektro-Geräte	bis zu 20 %
Heimwerkerbedarf	bis zu 20 %
Textilien und Lederwaren	bis zu 15 %
Spielzeug & Unterhaltung	bis zu 10 %
Kosmetik & Körperpflege	bis zu 15 %
Putz- und Reinigungsmittel	bis zu 10 %
Heimtextilien und Bettwäsche	bis zu 10 %
Garten & Outdoor	bis zu 10 %
Lebensmittel & Getränke (alles nur trocken, ungekühlt und verpackt)	bis zu 15 %
Tier	bis zu 10 %
Multimedia	bis zu 10 %
Sportartikel	bis zu 10 %
Sonstige Sortimente	bis zu 20 %

Die dargestellten Verkaufsflächenanteile sind als Obergrenzen zu betrachten, die durch das ständig wechselnde Sortiment jeweils nur temporär ausgefüllt werden. Das Action Sortiment zeichnet sich durch eine besondere Breite aus. Charakteristisch neben der besonderen Sortimentsbreite ist zudem eine geringe Sortimentstiefe. Die Action Sortimentsstruktur weist kein eindeutiges Kernsortiment auf, dem sich einzelne Randsortimente unterordnen lassen, vielmehr umfasst das Action Sortimentskonzept eine Vielzahl an Warengruppen, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird.

Mit den sonstigen Sortimenten in Höhe von 20% sollen Saisonartikel wie bspw. Kleinmöbel, Campingartikel und Stehtische, die keine dauerhaft verfügbaren Sortimentsbestandteile darstellen und in Art und Ausführung wechseln, sowie eventuelle zukünftige Sortimente abgedeckt werden.

Quelle: Sortimentsliste Action 2018-04-25.

Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Sortimente Kosmetik & Körperpflege, Putz- & Reinigungsmittel) entsprechen der VKF der beiden Sortimente des VEP Neumarkt und der diesen ergänzenden Verträglichkeitsanalyse aus August 2018 grundsätzlich bzw. sind dadurch abgedeckt. Die Sortimente Bekleidung und Schuhe (bei Action Textilien und Lederwaren) sowie Elektro/ Unterhaltungselektronik (bei Action v. a. Sortimente Elektro-Geräte, Multimedia) werden ebenfalls durch die entsprechenden VKF der Sortimente des VEP gedeckt. Die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente des Sonderpostenmarkts Action weisen gemäß dessen Sortimentsliste maximale VKF-Dimensionen auf, die entsprechend des VEP als Randsortimente eines der in diesem genannten Hauptsortimente verstanden werden können.

Eine Ausnahme bildet hierbei die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (bei Action Teilbereiche Sortimente Dekorationsartikel, Haushaltswaren und Elektro-Geräte). Diese Warengruppe ist nicht im VEP aufgeführt. Im jährlichen Mittel ist auf Grundlagen der Sortimentsliste von Action von einer Ausprägung der VKF der Warengruppe von max. rd. 25 % auszugehen, was bei der GVKF von 750 m<sup>2</sup> rd. 190 m<sup>2</sup> VKF entspräche. Aufgrund dieser Größenordnung kann die Warengruppe nicht mehr als Randsortiment eingeordnet werden.

Setzt man die jährlich gemittelte max. VKF der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von rd. 190 m<sup>2</sup> des Action in Relation zur in Emmerich in dieser Warengruppe bestehenden VKF in Höhe von 1.940 m<sup>2</sup> (vgl. EHK Emmerich 2017, S. 49), ergibt sich eine Relation von rd. 10 %.

Die VKF der Warengruppe wird vorrangig in Wettbewerb zu den entsprechenden Angebotsstrukturen weiterer Sonderpostenmärkte bzw. Nonfood-Discounter und zu Randsortimentsbereichen großformatiger Fachmärkte (z. B. Bau- oder Möbelmärkte) treten und somit eine breite Streuung aufweisen. Aufgrund der Lage des Gesamtvorhabens im Stadtzentrum von Emmerich, den zusätzlich geplanten Betrieben des Vorhabens und der damit zu erwartenden Attraktivität des Gesamtvorhabens sowie der Versorgungsbedeutung von Emmerich für das deutsche und angrenzende niederländische Umland (vgl. EHK Emmerich 2017, v. a. Kapitel 4.4), dürften die Auswirkungen in der betrachteten Warengruppe über Emmerich hinaus streuen.

Unter Berücksichtigung der moderaten Relation der maximalen VKF-Ausprägung der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör des Action zum entsprechenden Emmericher Bestand und der zu erwartenden breiten Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch über Emmerich hinaus, dürften sich in dieser Warengruppe keine negativen Auswirkungen weder für den ZVB Hauptzentrum Emmerich noch für andere ZVB in Emmerich am Rhein oder im Umland ergeben.

## **Fazit**

Da durch die geänderte Planung mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Zoofachmarkt sowie einem Sonderpostenmarkt (Action) keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, werden die Ziele der Bauleitplanung durch das geänderte Vorhaben in dieser Hinsicht nicht mehr als unwesentlich berührt.

Dortmund, den 11.01.2018



Dipl.-Ing. Marc Föhler