

**Ergänzende Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Ansiedlung von
Einzelhandelsbetrieben
in Emmerich, am Neumarkt
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Knut Ehrhardt

Dortmund, 18. April 2019

Im Auftrag von:

Dipl.-Ing Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstr. 2b
47623 Kevelaer

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	13
4.1 Makrostandort	13
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	22
5 Marktposition des Planvorhabens	23
5.1 Einzugsgebiet	23
5.2 Umsatzprognosen	25
6 Auswirkungsanalyse	27
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich	27
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	29
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Emmerich	31
6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	34
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	36
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Emmerich entwickelt die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH das Einkaufszentrum am Neumarkt. Es ist die Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein. In bereits vorangegangenen Analysen (2016¹ und 2018) wurden gewisse Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt als verträglich bewertet). Nunmehr bestehen folgende modifizierte Planungen am Vorhabenstandort:

- Neuansiedlung des Vollsortimenters **Edeka** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² sowie die Ansiedlung eines Bäckers mit 50 m² GVKF (zzgl. Café-Bereich)²;
- Neuansiedlung des Sonderpostenmarktes **Action** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m²;
- Neuansiedlung des Zoofachmarktes **Futterhaus** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 550 m².

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum EHK Emmerich 2017 sowie zu dem LEP NRW 2017 zu prüfen.

Im Jahr 2018 wurde bereits im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse³ die Verträglichkeit der in Rede stehenden Potenzialfläche durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters durch Stadt + Handel untersucht und als verträglich bewertet. In diesem Gutachten wird geprüft, inwiefern sich die zusätzliche Ansiedlung eines Action-Marktes, insbesondere im Zusammenspiel mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten, welche als Randsortiment im in Rede stehenden Edeka-Markt angeboten werden, als absatzwirtschaftlich und städtebaulich sowie konzeptionell verträglich darstellen.

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

² Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

³ Stadt + Handel (2018): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Emmerich 2017.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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

- Daten und Bewertungen des EHK Emmerich 2017;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2019 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) wie folgt:

Emmerich am Rhein:

Vollerhebung in den untersuchrelevanten Sortimenten:

- Glas/Porzellan/Keramik (*zentrenrelevant*),
- Hausrat/Haushaltswaren (*zentrenrelevant*),
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände; (*zentrenrelevant*)⁴.
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf (*zentrenrelevant*)⁵.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

⁴ Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat zusammengefasst.

⁵ Im Folgenden wird das Sortiment als Sortiment PBS zusammengefasst.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IffH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2018 für Emmerich am Rhein sowie auf von der Kommune bzw. IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen realitätsnahen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Lebensmittelmarktes, des Sonderpostenmarktes und des Zoofachmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

STADT+HANDEL

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) insgesamt eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4).⁸

Für den Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2018 eine gleichbleibende und für das Sortiment PBS eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein gleichbleibendes bzw. ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Für Kerken wurde auf die Einwohnerzahl vom 31.12.2015 zurückgegriffen, da gemäß IT.NRW: „Für sechs Kommunen ist das vorliegende Ergebnis, das u. a. auf Basis der von den Meldebehörden erhaltenen Nachrichten ermittelt wurde, unplausibel. Daher ist die Genauigkeit der Ergebnisse der übergeordneten Verwaltungsbezirke eingeschränkt. Die Gründe hierfür liegen offenbar in der melderechtlichen Behandlung von Schutzsuchenden. Die Unstimmigkeiten konnten nicht abschließend aufgelöst werden.“

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

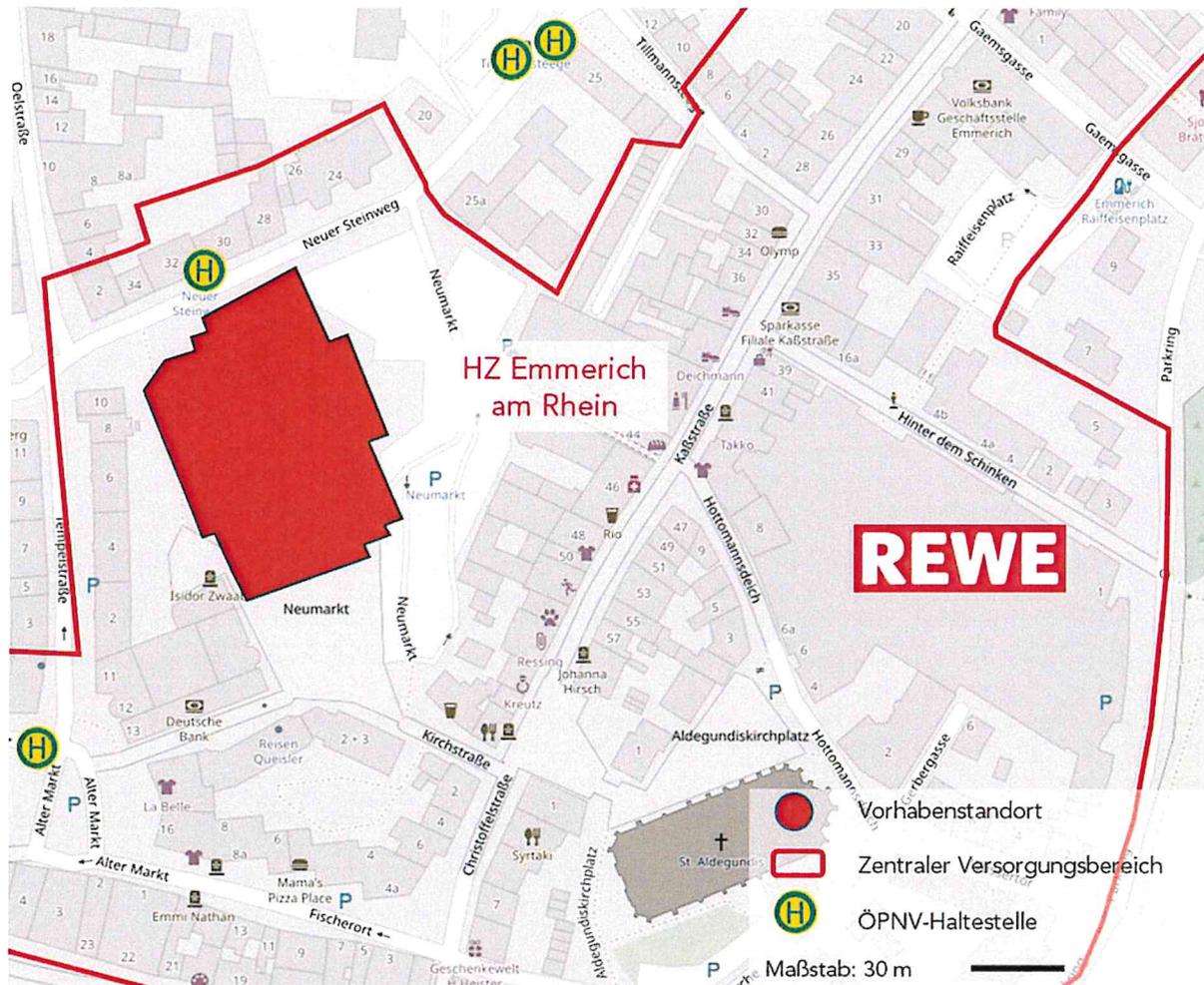
In Emmerich ist die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka mit 1.350 m², sowie die Ansiedlung eines Bäckers mit 50 m² GVKF (zzgl. Café-Bereich)¹⁰, die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes Action mit einer GVKF von 750 m² und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes Futterhaus mit 550 m² GVKF projektiert.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort liegt im Bereich zwischen Neumarkt, Kaßstraße, Kirchstraße, Tempelstraße und Neuer Steinweg zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein und stellt eine zu priorisierende Entwicklungsfläche dar (Stadt + Handel 2017: 84).

¹⁰ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung 04/2019.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die vorgenannten Straßen im Kreuzungsbereich Neuer Steinweg, Tempelstraße bzw. im Kreuzungsbereich Neuer Steinweg/Neumarkt wodurch eine Anbindung an die komplette Kernstadt Emmerichs gegeben ist. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Neuer Steinweg“. Hier verkehren verschiedene städtische Buslinien. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der sich östlich befindliche Rewe-Markt (rd. 350 m fußläufige Entfernung), welcher sich ebenfalls im HZ Emmerich am Rhein befindet.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

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 sowie einem ergänzenden Gutachten aus August 2018 und setzt sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen fest:

<i>„Nahrungs- und Genussmittel:</i>	<i>1.300 m² VKF</i>
<i>Drogeriewaren:</i>	<i>640 m² VKF</i>
<i>Bekleidung:</i>	<i>1.000 m² VKF</i>
<i>Schuhe:</i>	<i>410 m² VKF</i>
<i>Elektro/Unterhaltungselektronik:</i>	<i>1.500 m² VKF</i>

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 m² nicht berührt werden.“ (S. 35)

Eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans ergibt sich demnach für den Zoofachmarkt Futterhaus und den Sonderpostenmarkt Action. Für diese ist demnach in der vorliegenden Analyse die Verträglichkeit nachzuweisen.

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:

Abbildung 2: Sortimentierung des Nonfood-Discounters Action



Action - verblüffend, vielseitig, vorteilhaft.

Nach der Gründung von Action im Jahr 1993 existieren heute bereits mehr als 1.100 Niederlassungen u.a. in den Niederlanden, Belgien, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Österreich und Polen. Die Action-Märkte sind für unsere Kunden der bekannteste Teil unseres Unternehmens und machen auch zugleich den größten Teil davon aus. Unterstützt werden sie durch die Zentrallager in z.B. Zwaagdijk-Oost (NL), Echt (NL), Biblis (DE), Labastide (FR), Moissy-Cramayel (FR) sowie unsere Hauptverwaltung in Zwaagdijk-Oost, Noord Holland.

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 %

Quelle: Sortimentsliste Action 2018

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke) und Getränke¹¹ sowie das Sortiment

¹¹ Im Folgenden als Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezeichnet.

Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)¹² (Sortimente Kosmetik & Körperpflege, Putz- & Reinigungsmittel) entsprechen der VKF der beiden Sortimente des VEP Neumarkt und der ergänzenden Verträglichkeitsanalyse aus August 2018 grundsätzlich bzw. sind dadurch abgedeckt. Die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente Bekleidung (ohne Sportbekleidung) und Schuhe, Lederwaren (bei Action Textilien und Lederwaren) sowie Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) (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 bilden hierbei der Sortimentsbereich **GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** (bei Action Teilbereiche Sortimente Dekorationsartikel, Haushaltswaren und Elektro-Geräte) sowie das Sortiment **PBS** (bei Action Teilbereich Büro und Hobby). Diese Warengruppen sind nicht im VEP aufgeführt. Im jährlichen Mittel ist auf Grundlagen der Sortimentsliste von Action von einer Ausprägung der VKF des Sortimentsbereiches GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat von max. rd. 25 % auszugehen, was bei der GVKF von 750 m² rechnerisch 188 m² VKF entspräche. Aufgrund dieser Größenordnung kann unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlages sowie des Angebots als Randsortiment im in Rede stehenden Verbrauchermarkt Edeka der untersuchungsrelevante Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat nicht mehr als Randsortiment eingeordnet werden. Unter Berücksichtigung der Sortimentsliste von Action ist eine maximale Ausprägung der VKF des Sortiments **PBS** von rd. 15 % auszugehen, was bei einer GVKF von 750 m² rechnerisch 113 m² entspräche. Aufgrund dieser Größenordnung kann unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlages sowie des Angebots als Randsortiment im in Rede stehenden Verbrauchermarkt Edeka das untersuchungsrelevante Sortiment PBS ebenfalls nicht mehr als Randsortiment eingeordnet werden.

¹² Im Folgenden als Sortiment Drogeriewaren bezeichnet

Tabelle 1: untersuchungsrelevanter Ausschnitt Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF in m ²
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat	
Action-Markt	188
Edeka-Markt (Randsortiment)	32
Flexibilisierungsspielraum	10
Gesamt GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat	230
PBS	
Action-Markt	113
Edeka-Markt (Randsortiment)	12
Flexibilisierungsspielraum	25
Gesamt PBS	150

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2019 und Flächenprogramm Action.

Im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat wird insgesamt eine Verkaufsfläche von 230 m² projektiert. Diese wird insbesondere im Action-Markt offeriert. Darüber hinaus wird der Sortimentsbereich noch im Randsortiment im geplanten Edeka-Markt angeboten, sowie ein Flexibilisierungsspielraum miteinberechnet.

Das Sortiment PBS wird mit 150 m² projektiert und hauptsächlich im geplanten Action-Markt offeriert. Darüber hinaus wird das Sortiment noch im Randsortiment im geplanten Vollsortimenter Edeka angeboten, sowie ebenfalls ein Flexibilisierungsspielraum miteinberechnet.

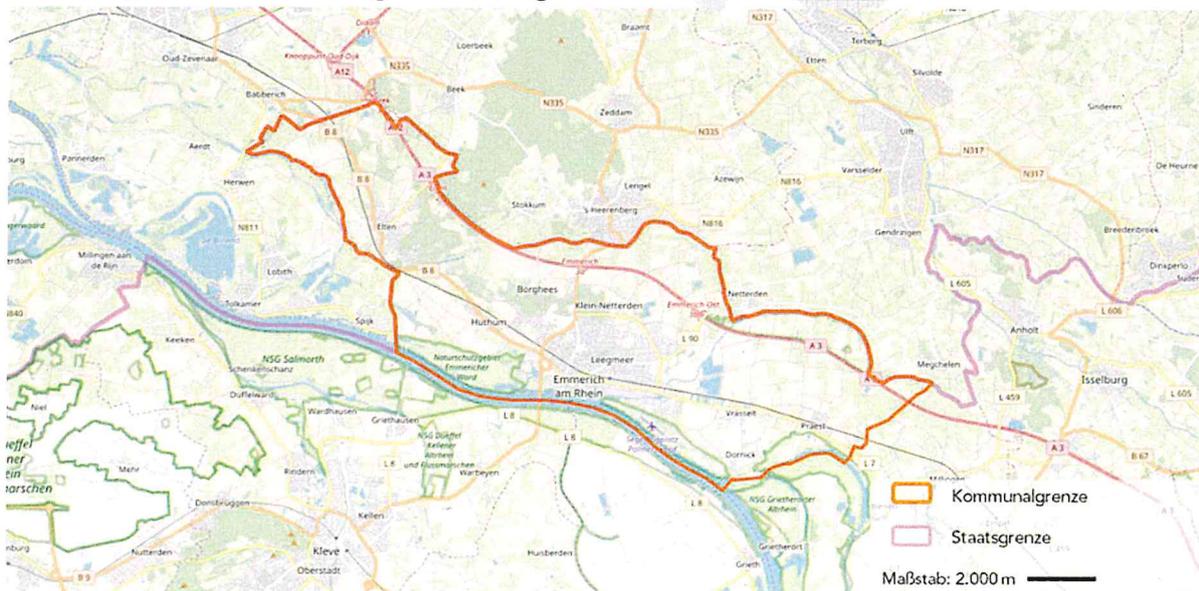
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„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. Insgesamt befindet sich die Stadt Emmerich am Rhein in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung“ (Stadt + Handel 2017: S. 21).

Abbildung 3: Räumliche Lage und Stadtgrenze der Stadt Emmerich



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Durch die B 8 und die B 220, welche auch die Verbindung zur A 3 (Arnheim - Oberhausen) darstellt, ist die Stadt an das überregionale Straßennetz angebunden. Über diese Bundesstraßen besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch diese Straßenzüge das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein erschlossen.

Der Bahnhof Emmerich wird von einer Regionalbahn-Linie von und nach Arnheim und Düsseldorf bedient.

Emmerich am Rhein setzt sich aus der Kernstadt sowie sieben weiteren Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Emmerichs am Rhein 30.845 Einwohner (vgl. IT.NRW 2018; Stand: 31.12.2017), davon leben rd. 60 % in der Kernstadt. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die sieben Ortsteile, wobei der einwohnerreichste Ortsteil Elten einen Anteil von rd. 15 % an der gesamtstädtischen Bevölkerung aufweist.

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Emmerich am Rhein

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %*
Emmerich	18.615	60%
Borghees	358	1%
Dornick	450	1%
Elten	4.518	15%
Hüthum	3.034	10%
Klein-Netterden	791	3%
Praest	1.595	5%
Vrasselt	1.483	5%
Gesamt*	30.845	100

Quelle: Einwohnerdaten: Stadt Emmerich und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017.

* Abweichungen rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Emmerich am Rhein wird für Ende 2022 gemäß IT NRW eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert.

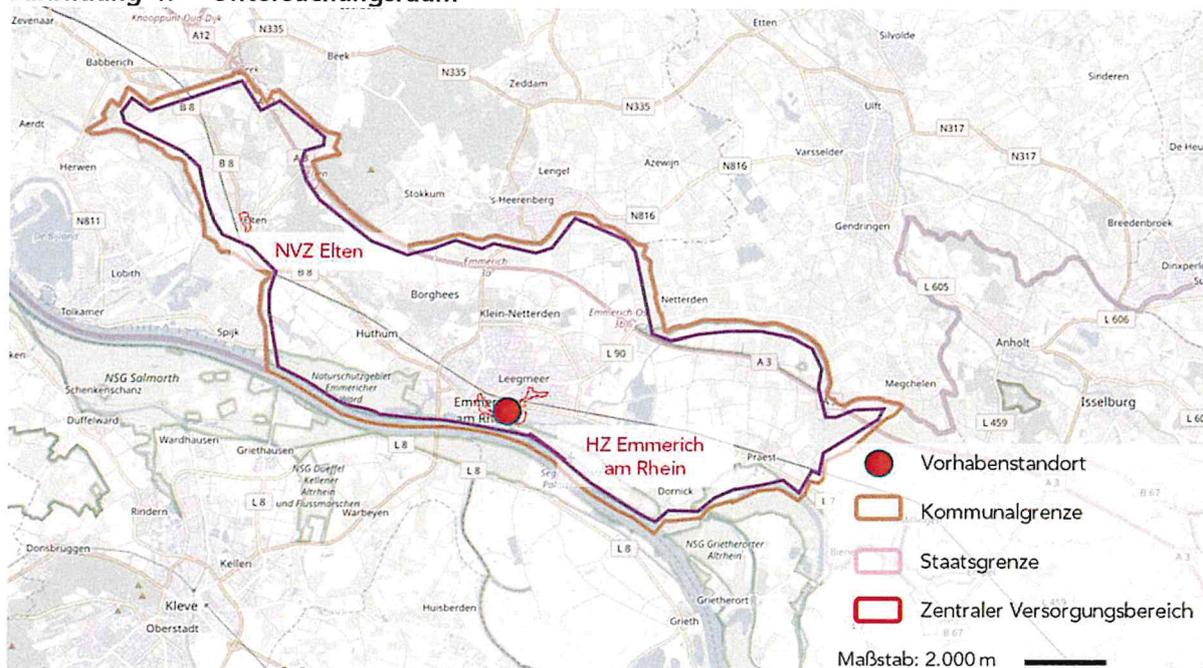
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebsarten der Vorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie im

Sortiment PBS berücksichtigt. Zudem erfahren die Einzugsgebiete des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017; Bestandserhebung 04/2019.

Der Untersuchungsraum für die Sortimentsbereiche GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie PBS umfasst die komplette Stadt Emmerich am Rhein, wesentliche Wettbewerber sind bereits in Emmerich am Rhein vorhanden, so dass der Untersuchungsraum auf das Stadtgebiet beschränkt bleibt.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche: ZVB HZ Emmerich und der ZVB NVZ Elten.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe des Vorhabenstandortes zu den Niederlanden zu einer deutlich darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Emmerich 2017 wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, welche Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden in Höhe von 29 % attestierte (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47), dementsprechend wird der „Streuumsatz“ mit 29 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies

STADT+HANDEL

betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit der Stadt Emmerich am Rhein im Untersuchungsraum folgende Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt:

- Ansiedlung eines ALDI Süd-Marktes an der Ecke Moritz von Nassaustraße und Klever Straße in Emmerich am Rhein (800 m² GVKF).

Die vorstehend genannte Veränderung wird in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt. Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und im Sortiment PBS

Im Untersuchungsraum besteht die Angebotsstruktur im Sortimentsbereich **GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** in Emmerich aus filialisierten sowie inhabergeführten Fachgeschäften, welche sich alle unterhalb der von mind. 200 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche bewegen. Ergänzt wird das Angebot durch die Randsortimente weiterer Anbieter (z. Bsp. Drogerie-, Lebensmittel- und Einrichtungsfachmärkten).

Das Sortiment **PBS** wird in Emmerich am Rhein hauptsächlich im Randsortiment von Bücherfachmärkten sowie in kleinteiligen inhabergeführten Fachgeschäften offeriert. Zusätzlich wird das Angebot als Randsortiment in Bekleidungs- und Einrichtungsfachmärkten sowie im Verbrauchermarkt geführt. Keiner der Anbieter überschreitet eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von mind. 200 m².

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie im Sortiment PBS ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und im Sortiment PBS in Emmerich am Rhein

Kommune	Lage	Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat		Sortiment PBS	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in m ²
Emmerich am Rhein	ZVB HZ Emmerich am Rhein	1.200	1,4	400	1,4
	ZVB NVZ Elten	100	0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lage*	600	0,7	< 100	< 01,
Gesamt **		1.900	2,2	400	1,5

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. geplanten Angebotsstrukturen (s. o.);
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es zeigt sich, dass rd. 70 % der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und rd. 96 % im Sortiment PBS innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert wird, sodass hier deutliche Schwerpunkte auf zentralen Lagen erkennbar sind.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2018) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat ein Kaufkraftpotenzial von rd. 1,9 Mio. Euro im Untersuchungsraum. Für das Sortiment PBS wird ein Kaufkraftpotential von rd. 1,1 Mio. Euro ausgewiesen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie im Sortiment PBS im Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	GPK/Einrichtungszubehör /Hausrat	PBS
Emmerich am Rhein	30.852	1,9	1,1

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2018; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2019; Werte gerundet.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat beträgt somit aktuell in Emmerich am Rhein rd. 118. Die Zentralität im Sortiment PBS beträgt rd. 136. Gemäß EHK Emmerich 2017 lassen sich nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden ableiten.

Die hohen Zentralitätswerte lassen sich durch die hohen Umsätze durch niederländische Kunden erklären, so sind gemäß EHK Emmerich 2017 nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden abzuleiten. Gemäß der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 29 % des Gesamtumsatzes in Emmerich am Rhein auf die Einflüsse der niederländischen Kunden zurückzuführen. Da die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente hauptsächlich in attraktiver Innenstadtlage sowie als Mitnahmeartikel in diversen Fachmärkten angeboten werden, ist ein vergleichbarer Wert für GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und PBS anzunehmen (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47).

Zusätzlich sind bei den im Vergleich zum EHK Emmerich 2017 abweichenden Zentralitäten die aktualisierte Datengrundlagen zu berücksichtigen, so haben sich sowohl die Bezugsgrundlage der Kaufkraftzahlen, des Umsatzes und der Einwohnerzahlen aktualisiert.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von mind. einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;

¹³ 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.

- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen¹⁴ Kaufkraftvolumina;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist für die Stadt Emmerich am Rhein mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine gleichbleibende Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und eine negative Entwicklung der Kaufkraft im stationären Einzelhandel im Sortiment PBS von „minus“ rd. 10,0 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat um + rd. 4,0 % bzw. unter 0,1 Mio. Euro auf rd. 2,0 Mio. Euro. Für das Sortiment PBS ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ 6,4 % von unter 0,1 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die unterschiedlichen Kaufkraftentwicklungen Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die in Emmerich am Rhein gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche Emmerichs.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Emmerich 2017 (Stadt + Handel 2017) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁴ Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

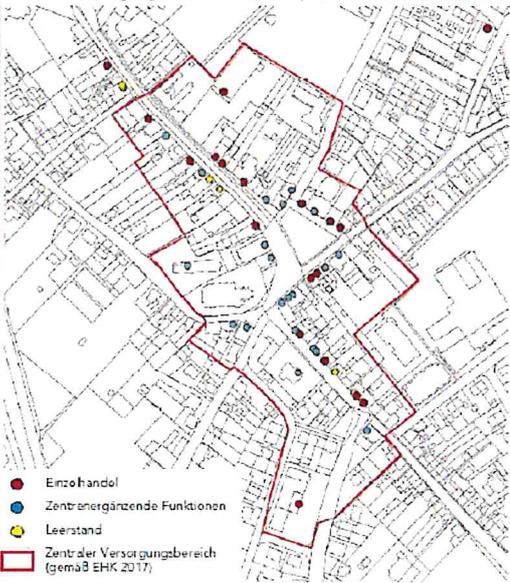
Tabelle 5: Steckbrief ZVB HZ Emmerich am Rhein

Hauptzentrum Emmerich am Rhein	
Lage	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich von der Hühnerstraße und Menonitenstraße im Norden entlang der Kaßstraße bis zur Straße „Fischerort“ im Süden und wird erweitert um die Steinstraße/Geistermarkt bis zum Kreuzungsbereich Steintor/Großer Wall im Westen. Zentral umfasst das Zentrum die Bereiche des Neumarktes und des Alten Marktes.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe*	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 7 (Großer Wall) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl von Bushaltepunkten (z.B. „Neuer Steinweg, „Derksen“ und „Geistmarkt“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Kaßstraße“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Stadt +Handel 2017: S.83.

Quelle: Stadt + Handel 2017: S.82-93.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Elten

Nahversorgungszentrum Elten	
Lage	
Verortung	Ortsteil Elten
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Bergstraße/Klosterstraße von der Einmündung der Streuffstraße im Norden bis zur Einmündung „Oppenhof“ im Süden. Im Osten umfasst der ZVB den Bereich bis zur Sandstraße, sowie bis zur Straße „Neustadt“.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Erweitert wird dieses Angebot durch Waren des langfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe*	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist großräumig über die B 8 (Bergstraße/Klosterstraße) und die L 472 (Schmidtstraße) sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Markt“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse Bergstraße/Klosterstraße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Stadt + Handel 2017: S.94.</p>

Quelle: Stadt + Handel 2017: S.93-95.

4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich konzeptionell in der primären Entwicklungsfläche des Hauptzentrums Emmerichs am Rhein (vgl. Stadt + Handel 2017: 84).
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Kreuzungsbereich Neuer Steinweg, Tempelstraße bzw. im Kreuzungsbereich Neuer Steinweg, Neumarkt wodurch eine Anbindung an die komplette Kernstadt Emmerichs am Rhein gegeben ist. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Neuer Steinweg“. Hier verkehren verschiedene städtische Buslinien. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bewerten.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat beträgt somit aktuell in Emmerich am Rhein rd. 118. Die Zentralität im Sortiment PBS beträgt rd. 136.
- Die hohen Zentralitätswerte lassen sich durch die hohen Umsätze durch niederländische Kunden erklären, so sind gemäß EHK Emmerich 2017 nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden abzuleiten. Gemäß der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 29 % des Gesamtumsatzes in Emmerich am Rhein auf die Einflüsse der niederländischen Kunden zurückzuführen. Da die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente hauptsächlich in attraktiver Innenstadtlage sowie als Mitnahmeartikel in diversen Fachmärkten angeboten werden, ist ein vergleichbarer Wert für GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und PBS anzunehmen (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47).
- Zusammenführend ist somit davon auszugehen, dass sich der Vorhabenumsatz nicht ausschließlich aus Bestandsumsätzen von Betrieben in Emmerich am Rhein ergibt.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

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 betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

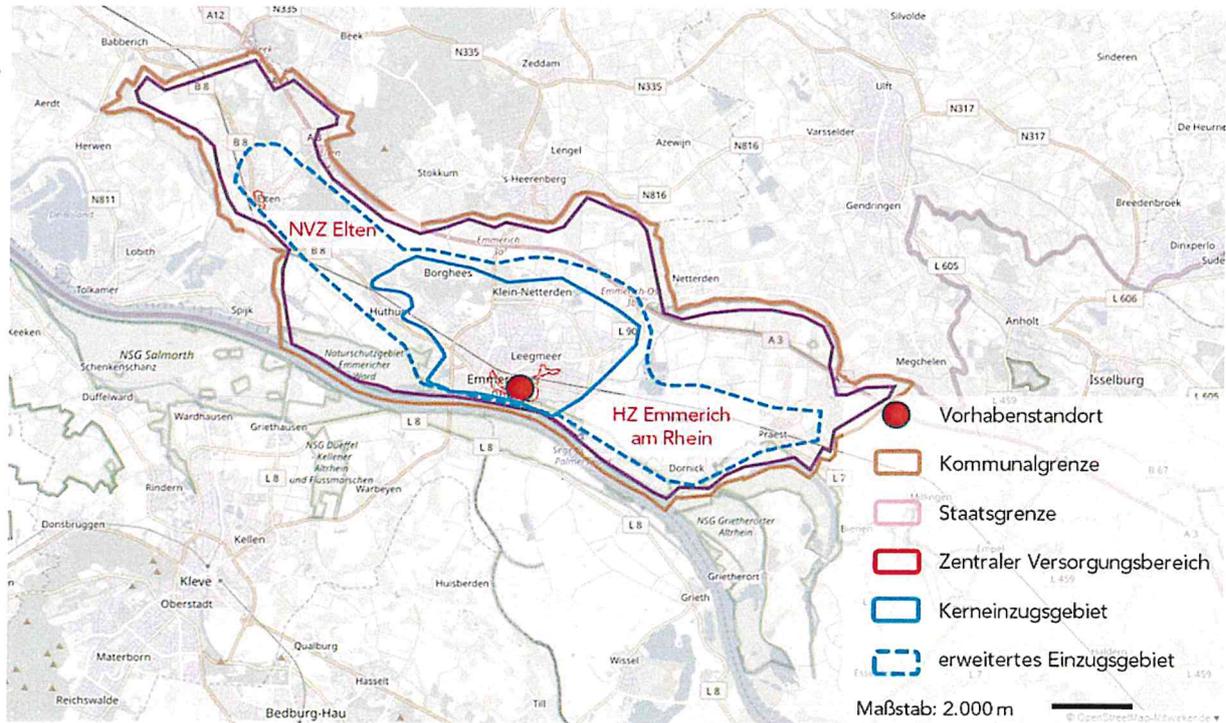
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des geplanten Action-Marktes umfasst unter Berücksichtigung der Verortung im ZVB HZ Emmerich am Rhein und der Versorgungsfunktion des ZVB die komplette Kernstadt Emmerichs (inkl. der Ortsteile Altstadt, Leegmer und Speelberg). Richtung Westen sind die Ortsteile Hüthum und Borghees inkludiert und in nördlicher Richtung ist der Ortsteil Klein-Netterden Teil des Einzugsgebietes. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes wird durch die Siedlungsgrenze und den Rhein limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die östlich vom Vorhabenstandort gelegenen Ortsteile Vrasselt, Dornick und Praest. In westlicher Richtung wird darüber hinaus der Ortsteil Elten aufgrund der dort nicht vorhandenen vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen inkludiert. Dabei ist in östlicher und westlicher Richtung aufgrund der zunehmenden Entfernung mit einer abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017; Bestandserhebung 04/2019.

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Verkaufsfläche für den Sonderpostenmarkt Action liegt bei rd. 725 m².¹⁵
- Der durchschnittliche Filialumsatz für einen Action-Markt in Deutschland beträgt rd. 2,4 Mio. Euro/Jahr.¹⁶
- Somit ergibt sich eine sortimentsübergreifende Flächenproduktivität eines Action-Marktes von rd. 3.250 Euro/m² Jahr.
- Der Markt profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage im zentralen Versorgungsbereich. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 92; vgl. IfH 2018).
- Der Untersuchungsraum weist jeweils überdurchschnittliche Zentralitäten von rd. 118¹⁷ im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und von 136¹⁸ im Sortiment PBS auf, was auf einen erhöhten Kaufkraftzufluss aus den Niederlanden zurückzuführen ist (s. Kapitel 4.4). So werden rd. 29 % des Gesamtumsatzes von Kunden aus den Niederlanden erzielt.

Es ist davon auszugehen, dass im Sortimentsbereich **GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** der Action-Markt nach Ansiedlung eine Flächenproduktivität von rd. **2.600 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **2.800 Euro/m²** angenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die oben beschriebene durchschnittliche Flächenproduktivität einer Action-Filiale sortimentsübergreifend ergibt. Bei dem Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat handelt es sich um ein vergleichsweise umsatzschwaches Sortiment. So wird gemäß BBE-Handelsforschung im Sortiment GPK/ Einrichtungszubehör/Hausrat eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF erzielt (vgl. BBE 2017: S. 23), was weit unter dem hier dargestellten Worst-Case-Ansatz liegt. Aufgrund der unmittelbaren

¹⁵ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis BBE 2013.

¹⁶ EHI-Handelsdaten 2017.

¹⁷ Die Zentralität liegt leicht über des EHK Emmerich 2017. Dies begründet sich durch die berücksichtigten Marktveränderungen und die aktuelleren Einwohnerzahlen

¹⁸ Die Zentralität liegt deutlich über des EHK Emmerich 2017. Dies begründet sich aus der sortimentsübergreifenden Betrachtung mit den Sortimenten Bücher und Zeitungen/Zeitschriften.

Nähe wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes die gleiche Flächenproduktivität für das Randsortiment des Vollsortimenters angenommen.

Für das Sortiment **PBS** wird für den Action-Markt nach Ansiedlung eine Flächenproduktivität von rd. **3.050 Euro/m² VKF** prognostiziert. Als vergleichsweise umsatzschwaches Sortiment wird von einer leicht unter der durchschnittlichen sortimentsübergreifenden Flächenproduktivität der Action-Märkte ausgegangen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **3.250 Euro/m² VKF** angenommen, welches der durchschnittlichen Flächenleistung des in Rede stehenden Marktes entspricht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes die gleiche Flächenproduktivität für das Randsortiment des Vollsortimenters angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case). Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist im Folgenden eine nach Sortimenten aggregierte Übersicht für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Bestandteilen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat		
Action-Markt		~ 0,5
Edeka-Markt (Randsortiment)	2.600	< 0,1
Flexibilisierungsspielraum	-	
	2.800	< 0,1
Gesamt GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat		~ 0,6
PBS		
Action-Markt		0,3 - 0,4
Edeka-Markt (Randsortiment)	3.050	< 0,1
Flexibilisierungsspielraum	-	
	3.250	< 0,1
Gesamt PBS		~ 0,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; BBE (2017); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat wird ein Gesamtumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert. Ein Großteil des geplanten Umsatzes wird im geplanten Action-Markt erzielt.

Im Sortiment PBS wird ein Gesamtumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert. Ein Großteil des Umsatzes wird perspektivisch durch den geplanten Action-Markt erzielt.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Emmerich 2017 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Emmerich 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich

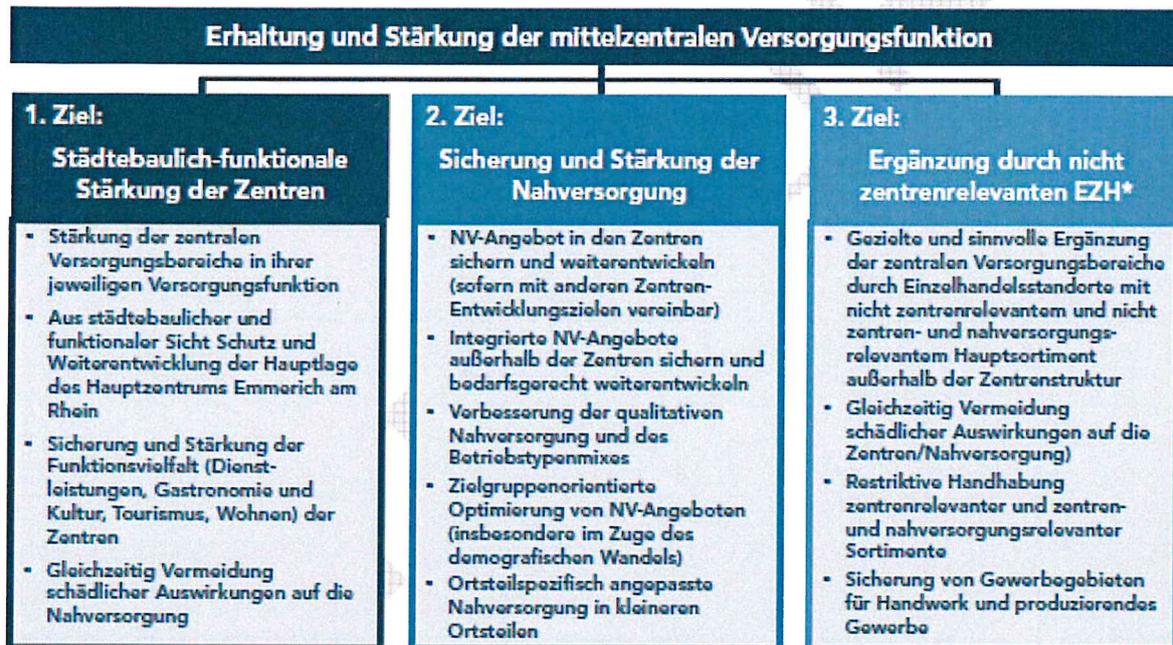
Der Vorhabenstandort befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs HZ Emmerich am Rhein in einer definierten Hauptlage. Das EHK Emmerich 2017 formuliert hierzu folgende Aussagen:

„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“ (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 84).

„Die Neumarkt-Entwicklung soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung des Hauptzentrums als Ganzes leisten“ (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 86).

Weiterhin werden folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Emmerich am Rhein formuliert:

Abbildung 6 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein



Quelle: Stadt + Handel 2017: S. 77; * Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Als Ziel höchster Priorität gilt die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren in Emmerich am Rhein. So heißt es hierzu:

„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“ (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 77).

Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Potenzialfläche am Neumarkt in Emmerich am Rhein formuliert:

„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“ (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 84).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben stellt konzeptionell die zu priorisierende und als Hauptlage definierte Fläche für Einzelhandelsentwicklungen dar.
- Durch die Verortung des Planvorhabens am Neumarkt und einer Erschließung des Geländes, wird dem Planvorhaben eine Scharnierfunktion innerhalb des zentralen

Versorgungsbereiches zukommen. Dementsprechend trägt es entscheidend zum städtebaulich-funktionalen Zusammenhang des zentralen Versorgungsbereiches bei.

- Das Planvorhaben entspricht den konzeptionellen räumlichen Entwicklungszielen sowie den Zielen der Versorgungsfunktion im Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein.

Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen und den Vorgaben des EHK Emmerich 2017.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie im Sortiment PBS liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie der negativen Entwicklung im Sortiment PBS (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat insgesamt leicht abgemildert, sowie im Sortiment PBS insgesamt leicht verschärft. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht unterschiedliche prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe des Vorhabenstandortes zu den Niederlanden zu einer deutlich darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten. Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Emmerich 2017 wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, welche Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden in Höhe von 29 % attestierte (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47), dementsprechend wird der „Streuumsatz“ mit 29 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 71 % des Vorhabenumsatzes als umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat

Kom- mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	1,4	~ 0,3	19	1,5	~ 0,3	19
				-			-
	NVZ Elten	0,1	**	**	0,1	**	**
				-			-
sonstige Lage*	0,7	-	21	0,7	-	20	
			-			-	
Zwischensummen***		2,2	0,4	-	2,3	0,4	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum um- verteilungsneutraler Vor- habenumsatz (Streuumsatz') insb. Niederlande				0,1 - 0,2			
Gesamt***		2,2	~ 0,6	-	2,3	~ 0,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 04/2019 Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. geplanten Angebotsstrukturen (s. o.);
 ** kein nennenswerter Besatz und empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat von rd. 0,6 Mio. Euro, davon rd. 71 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortiment PBS

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	1,4	~ 0,3	23 -	1,3	~ 0,3	24 - 26
	NVZ Elten	< 0,1	**	**	< 0,1	**	**
	sonstige Lage*	< 0,1	**	**	< 0,1	**	**
Zwischensummen***		1,5	~ 0,3	-	1,4	~ 0,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum um- verteilungsneutraler Vor- habenumsatz („Streuumsatz“) insb. Niederlande				~ 0,1			
Gesamt***		1,5	~ 0,5	-	1,4	~ 0,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 04/2019 Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. geplanten Angebotsstrukturen (s. o.);
** kein nennenswerter Besatz und empirisch nicht mehr valide darstellbar;
*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment PBS von rd. 0,5 Mio. Euro, davon rd. 71 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Emmerich

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Emmerich werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein

GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 20 %. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf die verschiedenen Bestandsstrukturen und werden insbesondere den filialisierten Anbieter Kodi tangieren. Angesichts der räumlichen Nähe zum Planvorhaben kommt es zu einer nennenswerten Wettbewerbsintensivierung. Der in Rede stehende Markt verfügt jedoch über eine hohe Sortimentsbreite und profitiert an seinem Standort von starken Kopplungsvorteilen und einer

hohen Kundenfrequenz. Für den Großteil der übrigen Fachgeschäfte sowie die Fachmärkte, die den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich als Randsortiment führen, ist zu berücksichtigen, dass dieser auf einer untergeordneten Fläche angeboten und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht (Anteil des Gesamtumsatzes teilweise deutlich unter 10 %). Demnach ist der prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils am Gesamtumsatz zu relativieren. Weiterhin sind die durch das Planvorhaben verbundenen Chancen für eine städtebaulich-funktionale Stärkung des Innenstadtzentrums zu berücksichtigen. Durch die Erschließung der im EHK Emmerich 2017 als Hauptlage titulierten Fläche, wird der zentrale Versorgungsbereich um eine wesentliche Scharnierfunktion gestärkt. Das Planvorhaben übernimmt perspektivisch die Verbindungsfunktion zwischen Kaßstraße und Steinstraße und trägt wesentlich zur Stärkung des Zentrums bei. In diesem Zusammenhang ist von einem Positiveffekt auf den zentralen Versorgungsbe- reich auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zu- mindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

PBS

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Sortiment PBS** auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. 24 - 26 % induziert. Diese als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden sich insbesondere auf Bücherfachgeschäfte sowie auf filialisierte Einrichtungsfachgeschäfte auswirken. Insbesondere die Auswirkungen auf die inhabergeführten Bücherfachgeschäfte sind deutlich zu relativieren. Als in der Wettbewerbsstruktur verorteten Fachgeschäfte, welche von den hohen Passantenfrequenzen aufgrund der Innenstadtlage sowie den Kopplungsvorteilen profitieren, sind in ihrer betrieblichen Ausrichtung nur bedingt mit dem Planvorhaben vergleichbar. Die in Rede stehenden Fachgeschäfte führen PBS nicht als Hauptsortiment und sind dementsprechend mit einem Action-Markt nur bedingt vergleichbar. Die beiden filialisierten Anbieter Kodi und Euroshop offerieren das untersuchungsrelevante Sortiment auf deutlich untergeordneter Fläche. Neben ihrer breiten Sortimentsaufstellung profitieren beide in Rede stehenden Anbieter von ihrer Verortung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, direkt an der Haupteinkaufs- straße. Dementsprechend sind die Umsatzumverteilungen auch für diese Fachgeschäfte zu relativieren. Auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie dem Positiv- aspekt des Planvorhabens auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten (s. Ausführungen zu GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zu- mindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** sowie im **Sortiment PBS** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Elten

GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat sowie PBS

In den beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten ergeben sich Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Elten in nicht mehr valide darstellbarer Höhe, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der nicht vorhandenen vergleichbaren Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich NVZ Elten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Elten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat** sowie im **Sortiment PBS** sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur 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.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan der Bezirksregierung in Düsseldorf weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf – L 4102 Emmerich. Regionalplan GEP 99).

Das Planvorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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 [...] dargestellt und festgesetzt werden.“**

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein und dient nachweislich der Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs (s. Kapitel 6.1).

Das Planvorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *„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.“*

Bzgl. 6.5-3 Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertungen in Kapitel 6.2 und 6.3 sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere angesichts der durch die Erschließung der im EHK Emmerich 2017 als Hauptlage titulierten Fläche und der damit einhergehenden Stärkung der Scharnierfunktion. Das Planvorhaben übernimmt perspektivisch die Verbindungsfunktion zwischen Kaßstraße und Steinstraße und trägt wesentlich zur Stärkung des Zentrums bei. In diesem Zusammenhang ist von einem Positiveffekt auf den zentralen Versorgungsbereich auszugehen.

Das Planvorhaben ist konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017 (Beeinträchtungsverbot).

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Emmerich entwickelt die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH das Einkaufszentrum am Neumarkt. Es ist die Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein. Folgende Planungen bestehen am Vorhabenstandort:

- Neuansiedlung des Vollsortimenters **Edeka** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² sowie die Ansiedlung eines Bäckers mit 50 m² GVKF (zzgl. Café-Bereich)¹⁹;
- Neuansiedlung des Sonderpostenmarktes **Action** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m²;
- Neuansiedlung des Zoofachmarktes **Futterhaus** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 550 m².

Im Jahr 2018 wurde bereits im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die Verträglichkeit der in Rede stehenden Potenzialfläche durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters durch Stadt + Handel untersucht. In diesem Gutachten wird geprüft, inwiefern sich die zusätzliche Ansiedlung eines Action-Marktes, gerade im Zusammenspiel mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten, welche als Randsortiment im in Rede stehenden Edeka-Markt angeboten werden, als absatzwirtschaftlich und städtebaulich sowie konzeptionell verträglich darstellen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbezirks HZ Emmerich am Rhein in einer definierten Hauptlage.
- Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen und den Vorgaben des EHK Emmerich 2017.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Emmerich sind nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere angesichts der nennenswerten Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47).

¹⁹ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1 Ziel:** Der Regionalplan der Bezirksregierung in Düsseldorf weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf – L 4102 Emmerich. Regionalplan GEP 99). Das Planvorhaben ist somit konform zu 6.5-1 Ziel. **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2 Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein und dient nachweislich der Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs (s. Kapitel 6.1). **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3 Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertungen in Kapitel 6.2 und 6.3 sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den Ausführungen des EHK Emmerich 2017 sowie zum LEP NRW 2017.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Sortimentierung des Nonfood-Discounters Action _____	10
Abbildung 3:	Räumliche Lage und Stadtgrenze der Stadt Emmerich _____	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum _____	15
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	24
Abbildung 6	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich ____ am Rhein _____	28

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	12
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Emmerich am Rhein _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich _____ GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und im Sortiment PBS in _____ Emmerich am Rhein _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB HZ Emmerich am Rhein _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Elten _____	21
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	26
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat _____	30
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortiment PBS _____	31

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2013) Gutachten zur Einordnung des Action-Vertriebskonzepts in die Betriebstypensystematik des deutschen Einzelhandels, Köln.

BBE Handelsberatung (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018, Köln.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund.

Stadt + Handel (2018): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

Sonstige Quellen

Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf: https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_cep99/L4102emmerich.pdf

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Homepage der Stadt Emmerich am Rhein, <https://www.emmerich.de>