STADT+HANDEL

Stadt+Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

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

Stadt+Handel
Beckmann und Föhrer
Stadtplaner PartGmbB
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 Föhrer,
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[1] sowie einem ergänzenden Gutachten aus August 2018[2] und setzt sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen fest:

---

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

2 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 m² VKF*
Drogeriewaren:	*640 m² VKF*
Bekleidung:	*1.000 m² VKF*
Schuhe:	*410 m² VKF*
Elektro/Unterhaltungselektronik:	*1.500 m² 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 m² 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 m² VKF und 500 m² Nebenfläche - Vollversorger und Bäcker,
- 750 m² VKF und 100 m² Nebenfläche - Sonderpostenmarkt (Action)
- 550 m² VKF und 50 m² Nebenfläche - Zoofachmarkt (Futterhaus)

Variante B

- Es könnte anstelle der Firma Action ein Mietvertrag mit der Firma Rossmann abgeschlossen werden und die VKF von 750 m² 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.[3]

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

[3] 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 m² rd. 190 m² 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 m² des Action in Relation zur in Emmerich in dieser Warengruppe bestehenden VKF in Höhe von 1.940 m² (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 Föhrer

STADT+HANDEL

192551

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

Entwurf

Verfasser:

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

Dortmund, 18. April 2019

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

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

Entwurf

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

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

Entwurf

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
m² .....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

ENTWURF

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 (2016[1] 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 eine 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 zum LEP NRW 2017zu prüfen.

Im Jahr 2018 wurde bereits im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse[3] 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.

Entwurf

---

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.

Entwurf

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 durchgeführt[6].

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.

Entwurf

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-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 Case[7] 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 realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt".* Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Entwurf

- 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.

Entwurf

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 berücksichtigt[9]. 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.

Entwurf

[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.

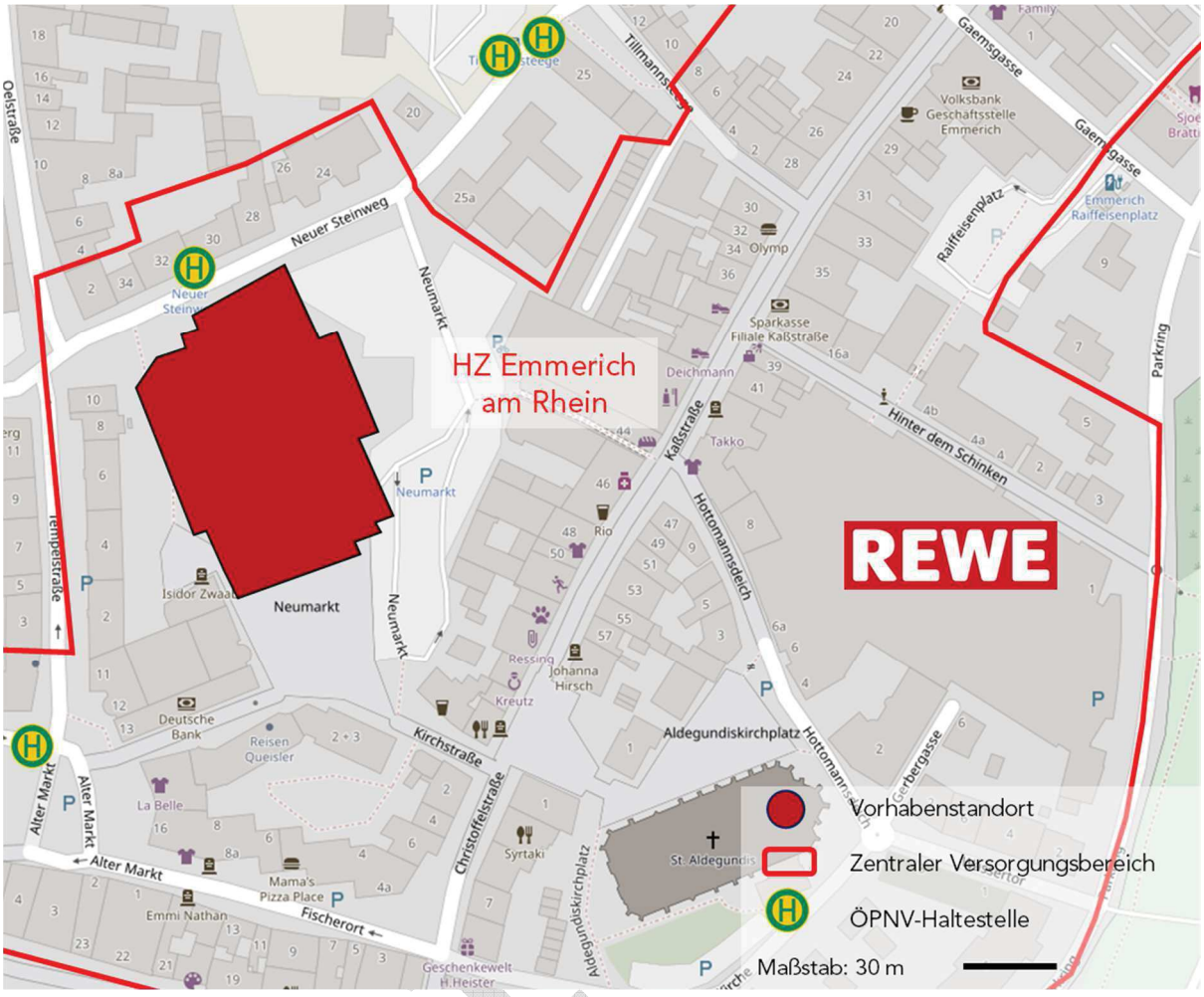
3.1 Mikrostandort

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).

Entwurf

[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:

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

Entwurf

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

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 Getränke[11] 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.

Entwurf

[12] Im Folgenden als Sortiment **Drogeriewaren** bezeichnet

Tabelle 1: untersuchungsrelevanter Ausschnitt Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF in m²
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.

Entwurf

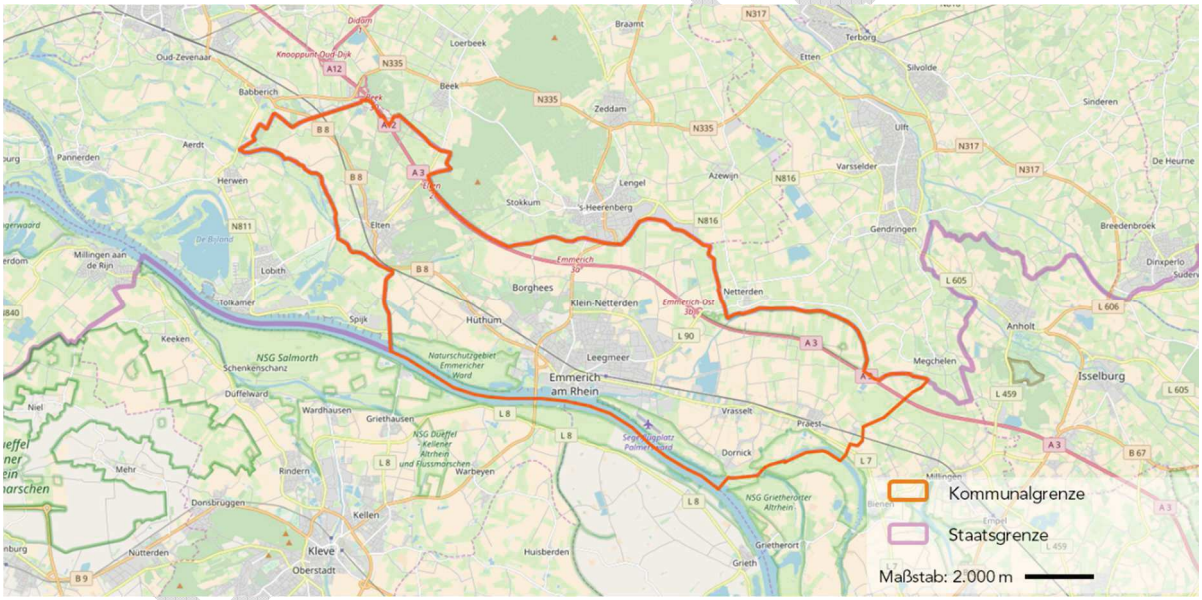
4 Markt- und Standortanalyse

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.

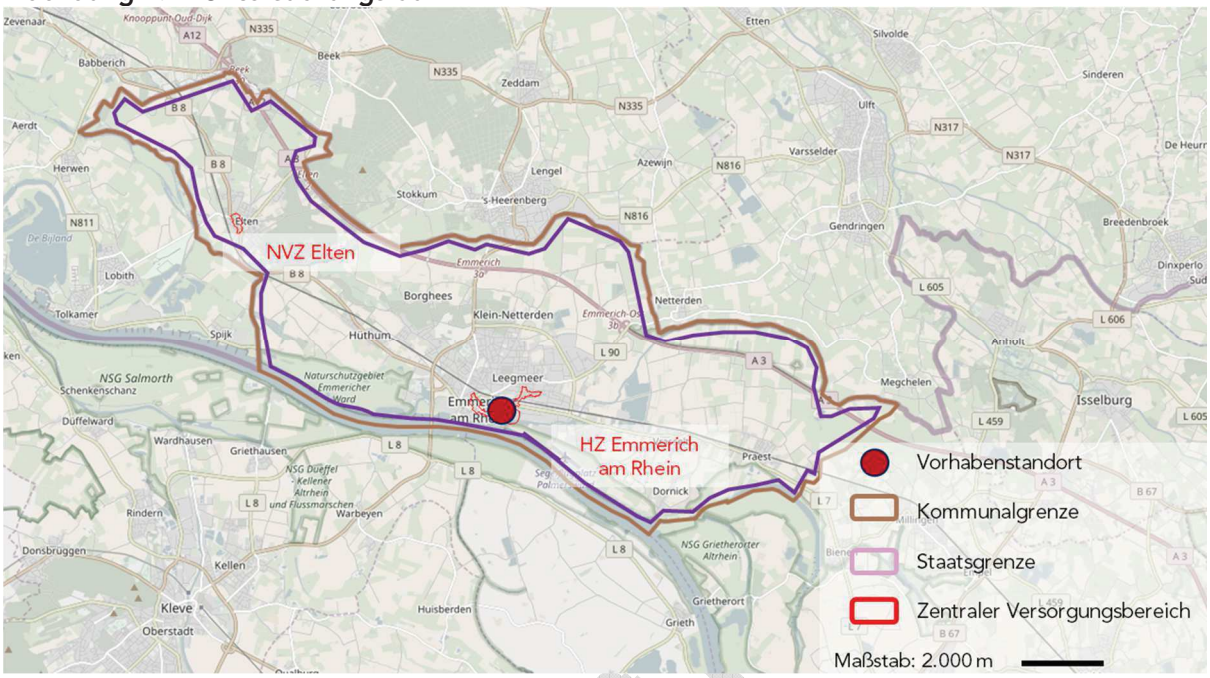
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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 Betriebstypen 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

Entwurf

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 sortimentsspezifischer 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 sortimentsspezifische Verkaufsfläche von mind. 200 m².

Entwurf

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 m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in m²
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 Zentralität[13] 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.

Entwurf

- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen[14] 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

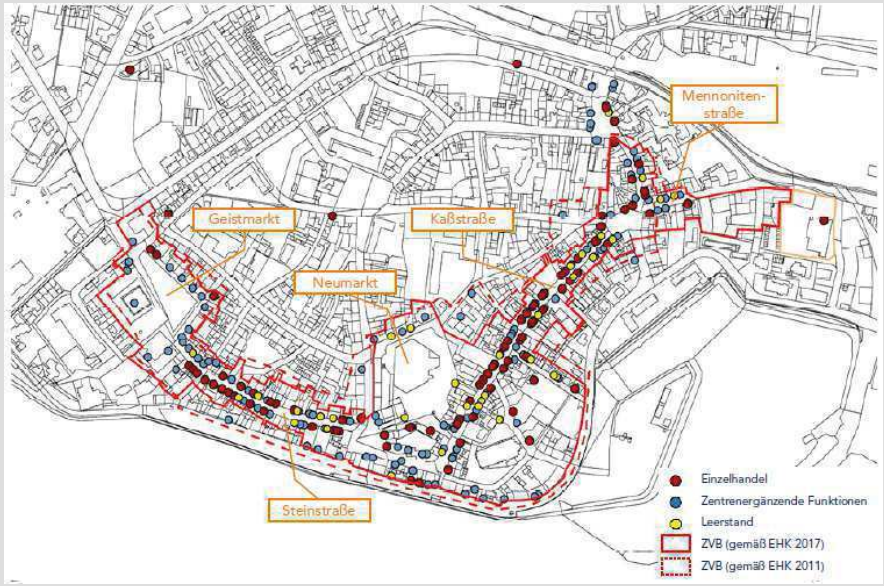
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die in Emmerich am Rhein gelegenen 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.

ENTWURF

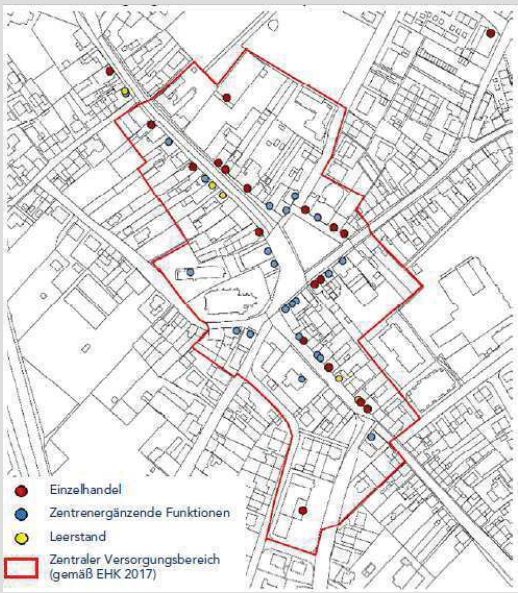
[14] Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

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 *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 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 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 *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Stadt + Handel 2017: S.94.

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.

Entwurf

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.

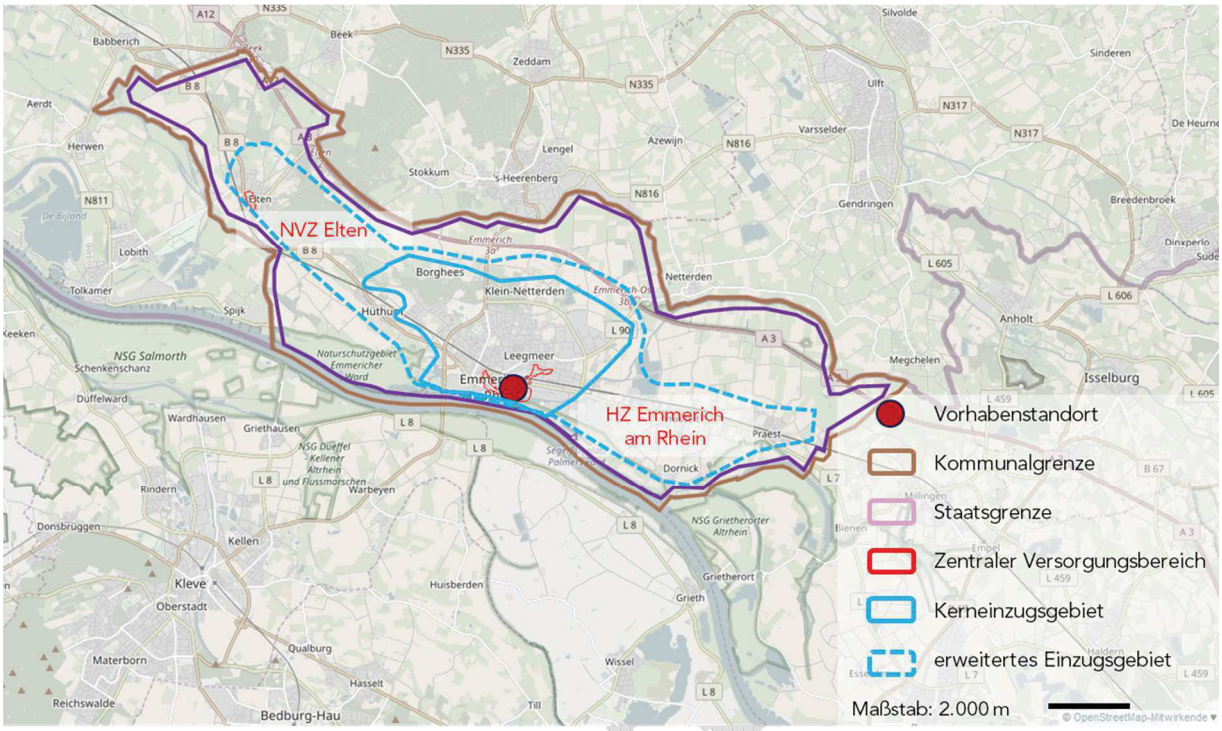
Das **Kerneinzugsgebiet** des geplanten Action-Marktes umfasst unter Berücksichtigung der Verortung im ZVB HZ Emmerich am Rhein und der Versorgungsfunktion des ZVB die komplette Kernstadt Emmerichs (inkl. der Ortsteile Altstadt, Leegmer und Speelberg). Richtung Westen sind die Ortsteile Hüthum und Borghees 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.

Entwurf

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.

Entwurf

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. 118[17] im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat und von 136[18] 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.

Entwurf

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 sortimentsspezifischen 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/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat		
Action-Markt	**2.600 - 2.800**	~ 0,5
Edeka-Markt (Randsortiment)		< 0.1
Flexibilisierungsspielraum		< 0,1
Gesamt GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat		***~ 0,6***
PBS		
Action-Markt	**3.050 - 3.250**	0,3 - 0,4
Edeka-Markt (Randsortiment)		< 0,1
Flexibilisierungsspielraum		< 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:

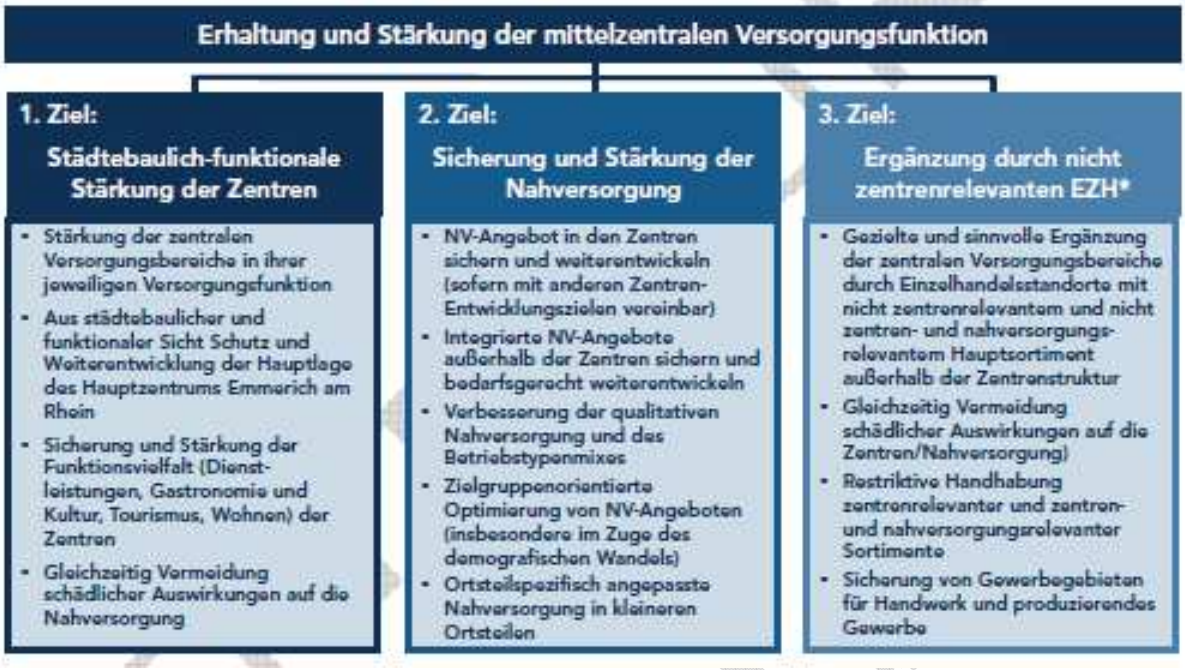
„Als städtebauliche Zielvorstellung priorisiert die Stadt Emmerich am Rhein für das Hauptzentrum den Schutz und die Stärkung der Hauptlage, die Neumarkt-Entwicklung, die Stärkung der städtebaulich funktionalen Zusammenhänge sowie eine möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen und eine damit 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:

Entwurf

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:

„N*ach 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 sortimentsspezifischen 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 informatorisch 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:

Entwurf

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	1,4	~ 0,3	19 - 21	1,5	~ 0,3	19 - 20
	NVZ Elten	0,1	**	**	0,1	**	**
	sonstige Lage*	0,7	0,1 - 0,2	21 - 23	0,7	0,1 - 0,2	20 - 22
*Zwischensummen****		*2,2*	*0,4 - 0,5*	-	*2,3*	*0,4 - 0,5*	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚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.

Entwurf

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortiment PBS

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	1,4	~ 0,3	23 - 24	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 umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚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 Versorgungsbereich 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 zumindest 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 Haupteinkaufsstraße. Dementsprechend sind die Umsatzumverteilungen auch für diese Fachgeschäfte zu relativieren. Auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie dem Positivaspekt 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 zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Entwurf

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 vorhanden 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.

Entwurf

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 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."*

Entwurf

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 (Beeinträchtigungsverbot).

Entwurf

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 eine 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 Versorgungsbereichs 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.

Entwurf

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.

Entwurf

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

Entwurf

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_gep99/L4102emmerich.pdf

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

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

Entwurf

STADT+HANDEL

192551

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

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Daniel Schmitz

Dortmund, 30. September 2019

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

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

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

Abkürzungsverzeichnis iii

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1

2 Methodik 3

3 Beschreibung Planvorhaben 8

3.1 Mikrostandort 8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen 10

4 Markt- und Standortanalyse 11

4.1 Makrostandort 11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums 12
4.3 Angebotsanalyse 16
4.4 Nachfrageanalyse 21
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum 24
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse 38

5 Marktposition des Planvorhabens 40

5.1 Einzugsgebiet 40
5.2 Umsatzprognose 45

6 Auswirkungsanalyse 49

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich 49
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 52
6.2.1 Nahrungs- und Genussmittel 52
6.2.2 Pharmazeutische Artikel (Apotheke) 54
6.2.3 Sportartikel 56
6.2.4 Spielwaren 58
6.2.5 Heimtextilien 60
6.3 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 61
6.3.1 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die (Nah-)Versorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein 61
6.3.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die (Nah-)Versorgungsstrukturen im Emmericher Umland (Isselburg, Kalkar, Kleve, Rees) 65
6.4 Ableitung städtebaulich verträglicher sortimentsspezifischer Verkaufsflächengrößen 73
6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen 75

7 Zusammenfassung der Ergebnisse ____ 77

Anhang ____ I

Abbildungsverzeichnis ____ I

Tabellenverzeichnis ____ II

Literatur und sonstige Quellen ____ III

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Abkürzungsverzeichnis

Abs. .....Absatz
B .....Bundesstraße
BAB .....Bundesautobahn
BauGB .....Baugesetzbuch
BauNVO .....Baunutzungsverordnung
BGF .....Bruttogeschossfläche
bspw. .....beispielsweise
BVerfG .....Bundesverfassungsgericht
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
m² .....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 ein Einkaufszentrum am Neumarkt. In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein.

In vorangegangenen Analysen (2016[1], 2018 und 2019) wurden bereits gewisse Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt, Sonderpostenmarkt und Zoofachmarkt) als verträglich bewertet.

Im Jahr 2018 wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die Verträglichkeit der in Rede stehenden Potenzialfläche durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters durch Stadt + Handel untersucht und als verträglich bewertet.[2] Ebenso wurde im Rahmen einer im Jahr 2019 erstellten ergänzenden Verträglichkeitsanalyse die Verträglichkeit der modifizierten Planungen (Lebensmittelvollsortimenter, Sonderpostenmarkt und Zoofachmarkt) untersucht und als verträglich bewertet.[3]

Die Vielzahl der bisher untersuchten Varianten/Ausprägungen zeigt, dass die Anforderungen an einen nachhaltig funktionsfähigen und damit auch attraktiven Einzelhandelsstandort im Zuge der Projektplanungsphase deutlich gestiegen sind. Dies ist maßgeblich den dynamischen Veränderungsprozessen im Einzelhandel, die insbesondere durch den Online-Handel bedingt sind, geschuldet. Aus Entwicklersicht ist eine gewisse Flexibilisierung der Nutzungsoptionen von hoher Relevanz, um auf heute noch nicht absehbare Marktveränderungen angemessen reagieren zu können. Daher ist Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH an einer B-Plan-Festsetzung interessiert, welche ein gewisses Maß an Nutzungsflexibilität zulässt, die aber gleichermaßen als städtebaulich verträglich bewertet werden kann. Im vorliegenden Gutachten wird daher ergänzend geprüft, ob sich etwas größere Verkaufsflächen als bisher untersucht (s. o.) bzw. auch weitere Sortimente, welche aus Entwicklersicht am Vorhabenstandort potenziell in Frage kämen, als absatzwirtschaftlich und städtebaulich sowie konzeptionell verträglich darstellen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Des Weiteren ist die Konformität zum EHK Emmerich 2017 sowie zu zum LEP NRW 2019 zu prüfen.

---

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

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

3 Stadt + Handel (2019b): Ergänzende Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

Konkret werden von Stadt + Handel die seitens des Auftraggebers erforderlichen Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentsspezifischen Verkaufsflächen geprüft. Diese Verkaufsflächen dienen dabei als Eingangsgrößen für die weiteren Untersuchungen.

- **Nahrungs- und Genussmittel: 2.500 m² VKF** (Vollsortimenter Edeka mit 1.350 m² VKF (inkl. Bäcker mit 50 m² VKF) sowie Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² VKF);
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke): 250 m²**;
- **Sportartikel: 750 m²**;
- **Spielwaren: 750 m²**;
- **Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz): 750 m²**.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Emmerich 2017.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

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 bzw. zum erforderlichen Flexibilisierungsspielraum;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vormals dargestellten Zielstellung des Gutachtens sowie der städtebaulichen Ausgangslage die nachfolgenden Sortimente (vgl. EHK Emmerich 2017, „Emmericher Liste", S. 111 f.) für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke); Getränke *(zentren- und nahversorgungsrelevant)*[4];
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke) *(zentren- und nahversorgungsrelevant)*;
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte, ohne Reitsportartikel) *(zentrenrelevant)*;
- Spielwaren *(zentrenrelevant)*;
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) *(zentrenrelevant)*.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 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:

<u>Emmerich am Rhein</u>

- Vollerhebung in den untersuchrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

<u>Weiterer Untersuchungsraum (Isselburg, Kalkar, Kleve, Rees)</u>

- **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**
  - außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)[5],
  - innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

---

[4] Im Folgenden als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

[5] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

- **Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**
  - Erfassung des kompletten Bestandes im Hauptsortiment (Apotheken).
- **Sortimente Sportartikel, Spielwaren, Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)**
  - Erfassung des kompletten Bestandes im Hauptsortiment sowie im Randsortiment weiterer untersuchungsrelevanter strukturprägender Anbieter.

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 potenziellen Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[6].

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

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

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 die untersuchten Verkaufsflächendimensionierungen 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 Case[7] 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:

- 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;

---

[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 realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt".* Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den untersuchten Fachmarktformaten.

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 Planvorhabens 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 2017 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.

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]

[8] Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag 31.12.2017/01.01.2023.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ rd. 2,7 %) sowie die Sortimente Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (+ rd. 6,5 %) und Heimtextilien (+ rd. 0,2 %) werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Für die Sortimente Sportartikel und Spielwaren (jeweils „minus" rd. 3,6 %) werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es ist von einem unterdurchschnittlichen Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile auszugehen (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 berücksichtigt[9]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

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

3 Beschreibung Planvorhaben

In vorangegangenen Analysen (2016, 2018 und 2019) wurden bereits gewisse Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt, Sonderpostenmarkt und Zoofachmarkt) als verträglich bewertet.

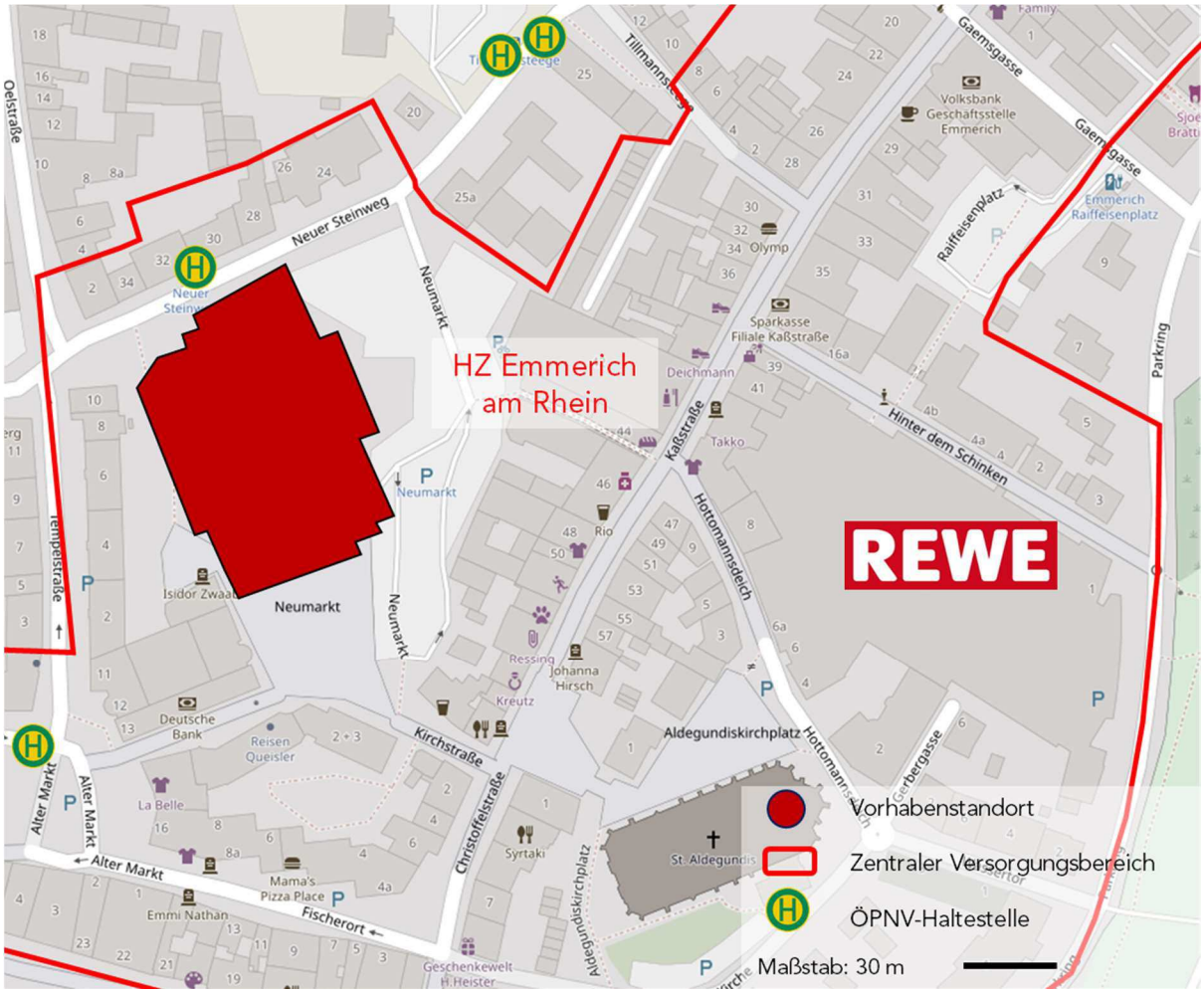
Konkret werden von Stadt + Handel die seitens des Auftraggebers erforderlichen Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentsspezifischen Verkaufsflächen geprüft. Diese Verkaufsflächen dienen dabei als Eingangsgrößen für die weiteren Untersuchungen.

- **Nahrungs- und Genussmittel: 2.500 m² VKF** (Vollsortimenter Edeka mit 1.350 m² VKF (inkl. Bäcker mit 50 m² VKF) sowie Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² VKF);
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke): 250 m²**;
- **Sportartikel: 750 m²**;
- **Spielwaren: 750 m²**;
- **Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz): 750 m²**.

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 (vgl. Stadt + Handel 2017: 84).

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung 05/2019.

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

Im Folgenden werden die für die Ableitung der jeweils verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächendimensionierung herangezogenen Eingangsverkaufsflächen dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden Analysen und Bewertungen wird, im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung je Sortiment, darauf aufbauend eine verträgliche Größenordnung ermittelt.

Die im Folgenden aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen stellen dabei jeweils die zu untersuchende Verkaufsfläche (inkl. Hauptsortiment, mögliche Randsortimente und mögliche Konzessionäre) im jeweiligen Sortiment dar.

Tabelle 1: Eingangswerte zur Berechnung der sortimentsspezifischen verträglichen Verkaufsfläche

Sortimentsbereich/Sortiment	zu prüfende VKF in m²
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel[10]	2.500
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	250
Zentrenrelevante Sortimente	
Sportartikel	750
Spielwaren	750
Heimtextilien	750
Zu prüfende VKF gesamt	**5.000**

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahmen zu möglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Bezogen auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Bereitstellung durch Vollsortimenter Edeka sowie Lebensmitteldiscounter) ist zu berücksichtigen, dass die weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente erfahrungsgemäß auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen offeriert werden (z. B. (Schnitt-)Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (hier: Tiernahrung)). Angesichts des geringen Verkaufsflächenvolumens pro Sortiment werden diese in der Analyse nicht tiefergehend untersucht.

[10] Zusammensetzung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel: Edeka-Markt mit 1.350 m² VKF (zzgl. Bäcker mit 50 m² VKF) sowie Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² VKF.

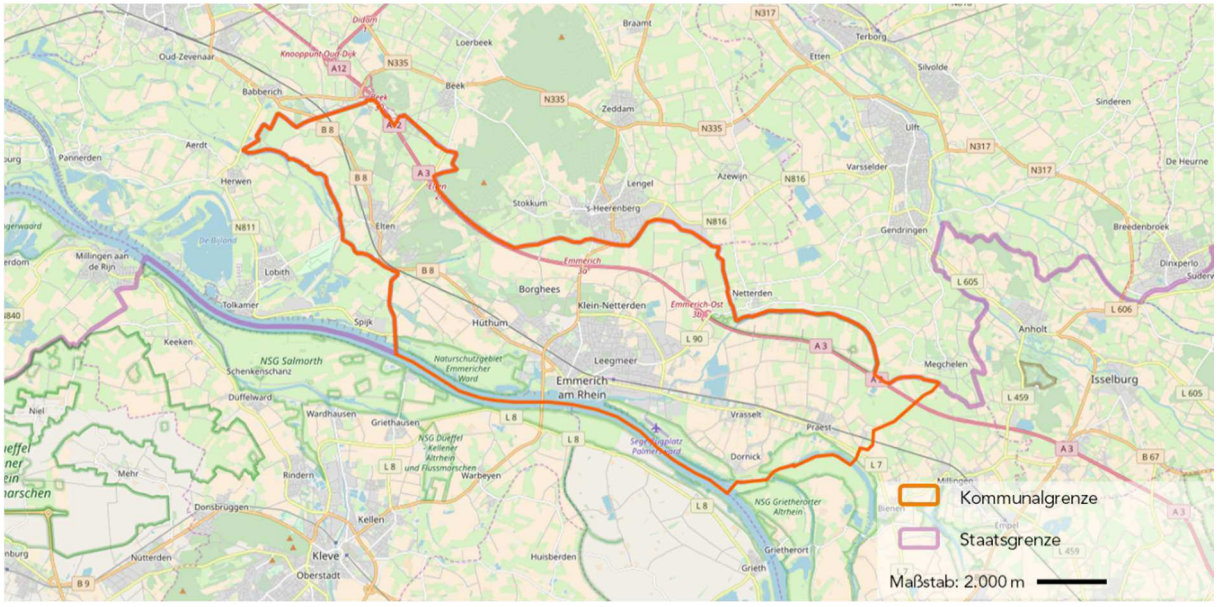
4 Markt- und Standortanalyse

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 2: 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 2019; 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	451	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 ist bis Ende 2022 mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 4,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl zu rechnen. Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum ist ebenfalls von einer insgesamt leicht positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2022 von + rd. 1,2 % auszugehen („minus" rd. 1,5 % in Isselburg; „minus" rd. 0,6 % in Kalkar; + rd. 1,7 % in Kleve; „minus" rd. 1,9 % in Rees).[11]

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

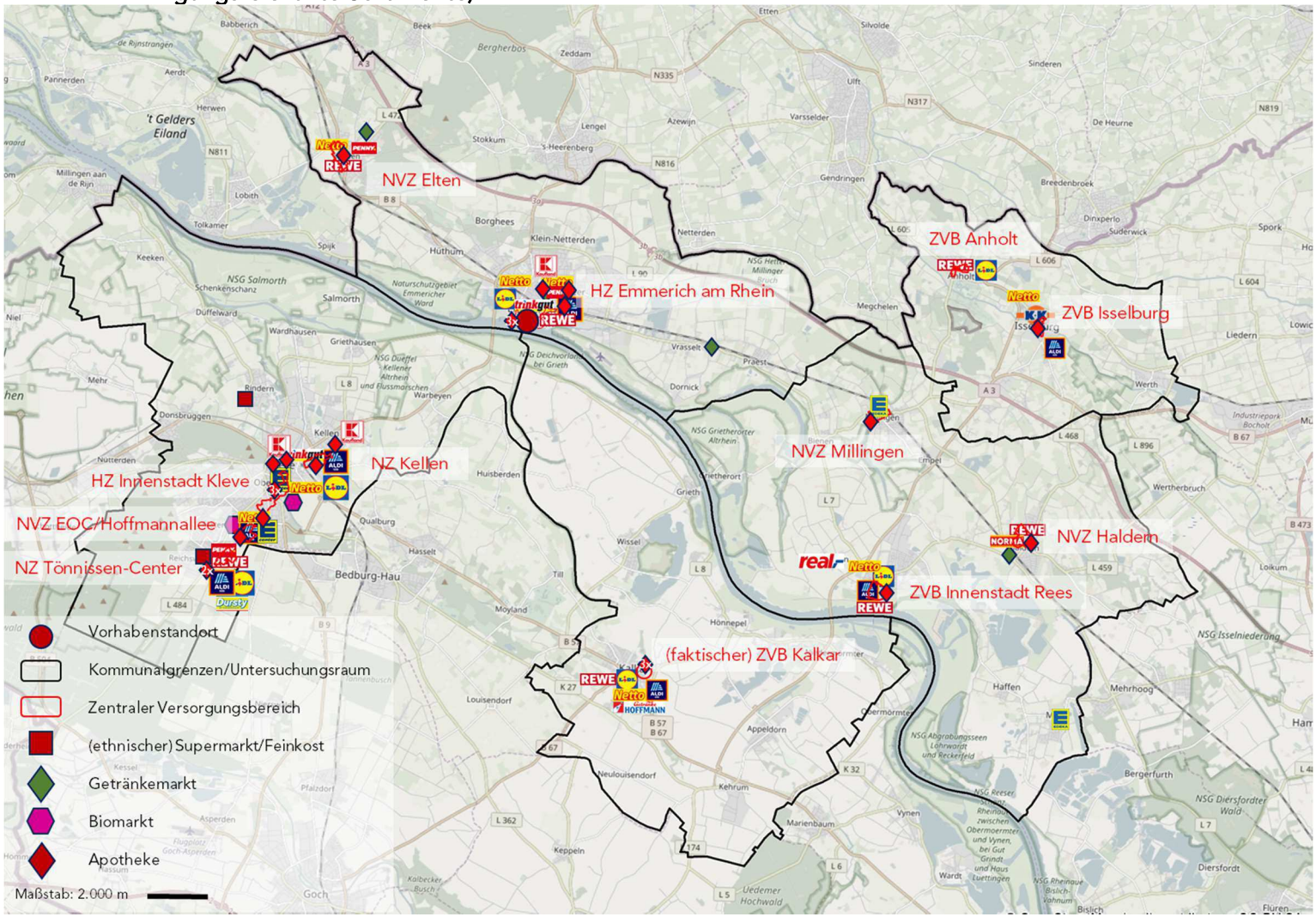
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte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

[11] Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag 31.12.2017/01.01.2023.

sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

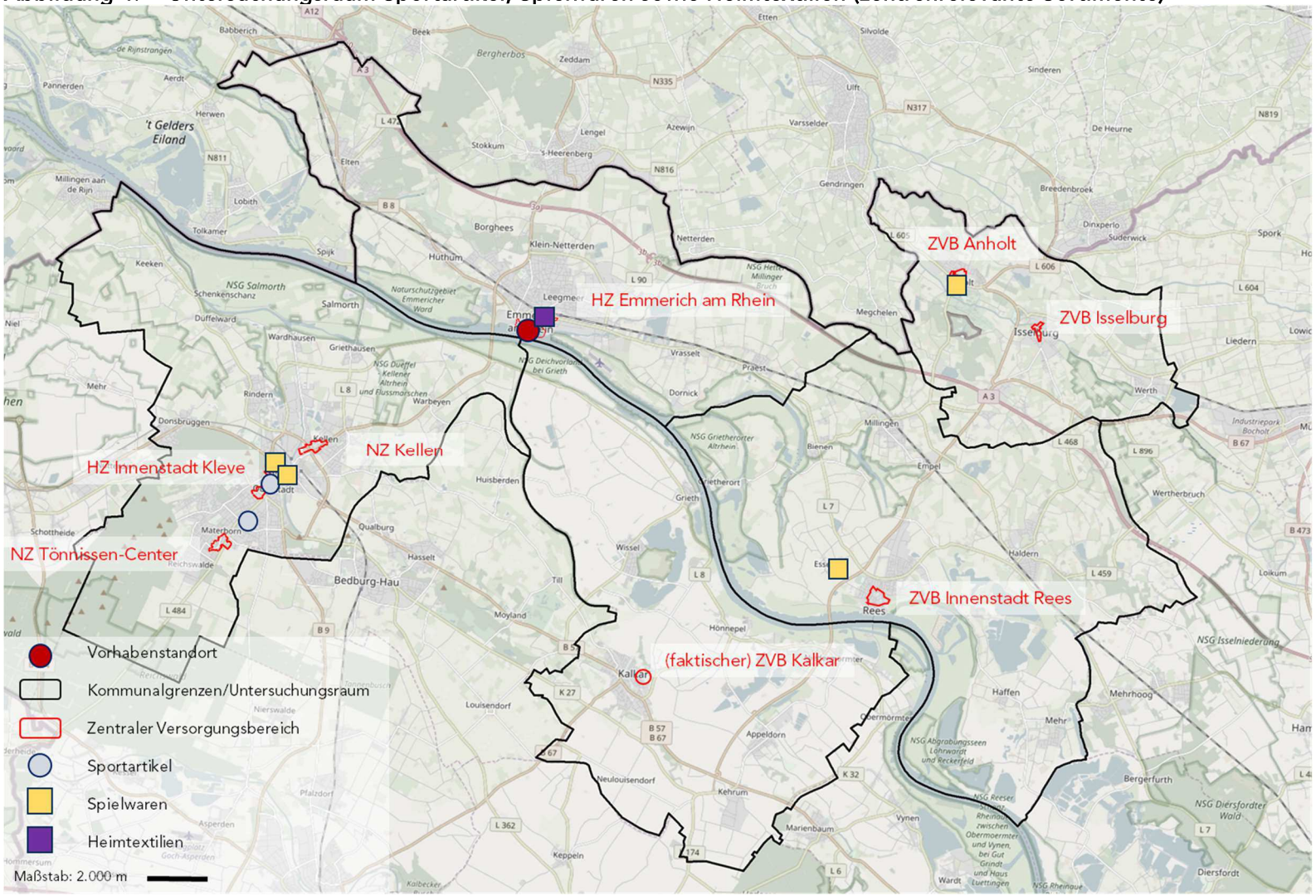
Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Vorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten berücksichtigt. Zudem erfahren die Einzugsgebiete des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum Nahrungs- und Genussmittel sowie Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017, EHK Isselburg 2010, EHK Kleve 2013, EHK Rees 2015; Bestandserhebung 05/2019.

Abbildung 4: Untersuchungsraum Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien (zentrenrelevante Sortimente)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017, EHK Isselburg 2010, EHK Kleve 2013, EHK Rees 2015; Bestandserhebung 05/2019; nur strukturprägende Anbieter (min. 200 m² sortimentsspezifischer VKF) dargestellt; ohne Nahversorgungszentren (NVZ).

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Emmerich am Rhein sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Isselburg, Kalkar, Kleve und Rees und Gelsenkirchen. Aus diesen Bereichen besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Ein darüber hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts des engmaschigen Angebotsnetzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke), der zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens in diesen Sortimenten sowie zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwölf zentrale Versorgungsbereiche verortet, davon zwei in Emmerich am Rhein (Hauptzentrum, NVZ Elten), zwei in Isselburg (ZVB Isselburg, ZVB Anholt), einer in Kalkar ((faktischer) ZVB Kalkar), vier in Kleve (HZ Innenstadt, NZ Kellen, NZ Tönnissen-Center, NVZ EOC Hoffmannallee) und drei in Rees (ZVB Innenstadt, NVZ Haldern, NVZ Millingen).

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

<u>Angebotsrelevante Annahmen</u>

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit den Kommunen im Untersuchungsraum folgende Marktveränderungen 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens nicht bekannt.

<u>Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Pharmazeutische Artikel (*zentren- und nahversorgungsrelevant*)</u>

Im Untersuchungsraum sind im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** 26 Lebensmitteldiscounter, 13 Lebensmittelsupermärkte, vier Verbrauchermärkte und ein SB-Warenhaus verortet (jeweils inkl. zugehöriger Getränkemärkte). Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch sieben Getränkemärkte (stand-alone) sowie zwei Biomärkte und einen Frischemarkt arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit rd. 0,45 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich einzustufen[12]. Dies ist insbesondere auf die Versorgungsbedeutung von Kleve zurückzuführen, da diese insbesondere auch in südlicher und westlicher Richtung über das Stadtgebiet von Kleve hinausreicht.

Bezogen auf die Stadt Emmerich am Rhein ist mit rd. 0,37 m² VKF NuG/EW eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen.

Das Sortiment **Pharmazeutische Artikel** wird im Untersuchungsraum Nahversorgung durch insgesamt 26 Apotheken offeriert, davon sieben in Emmerich am Rhein, eine in Isselburg, drei in Kalkar, zwölf in Kleve und drei in Rees.

Die erfassten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Pharmazeutische Artikel stellen sich wie folgt dar:

[12] **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	
		VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro
Emmerich am Rhein	ZVB HZ Emmerich am Rhein	2.600	15,2	100	0,9
	ZVB NVZ Elten	1.500	8,2	< 100	0,3
	sonstige Lagen*	9.600	61,0	100	0,8
Isselburg	ZVB Isselburg	800	3,8	< 100	0,1
	ZVB Anholt	1.800	8,3	**	**
	sonstige Lagen	2.300	16,9	**	**
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	< 100	0,3	100	0,8
	sonstige Lagen	4.800	25,4	**	**
Kleve	ZVB IZ Kleve	3.300	16,7	100	1,2
	NZ Kellen	2.700	9,9	< 100	0,4
	NZ Tönnissen-Center	2.400	9,9	100	0,9
	NVZ EOC Hoffmannallee	4.600	24,9	< 100	0,6
	sonstige Lagen	11.200	57,5	200	1,7
Rees	ZVB Innenstadt	1.900	12,5	< 100	0,3
	NVZ Haldern	1.000	5,3	< 100	0,4
	NVZ Millingen	500	2,7	< 100	0,3
	sonstige Lagen	5.700	28,5	**	**
Gesamt* **		**56.500**	**307,0**	**900**	**8,7**

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis ABDA 2018 und weiterer 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. geplanter Angebotsstrukturen (s. o.);
** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;
*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden rd. 41 % und im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** rd. 68 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler

Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein Angebotsschwerpunkt innerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sortiment Pharmazeutische Artikel erkennbar, während im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der größere Anteil der offerierten Verkaufsflächen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum festzustellen ist. In der Stadt Emmerich am Rhein ist insb. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein deutliches Übergewicht (rd. 70 %) des Anteils der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu konstatieren.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum für die Sortimente Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien (*zentrenrelevant*)

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die Sortimente Sportartikel, Spielwaren, Heimtextilien stellen sich wie folgt dar[13]:

[13] Keine explizite Ausweisung der Nahversorgungszentren (NVZ) für die zentrenrelevanten Sortimente. Eine Darstellung erfolgt nur bei nennenswerter Angebotsstruktur (min. rd. 100 m² VKF) im jeweiligen Sortiment.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsätze Sportartikel, Spielwaren, Heimtextilien (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Sportartikel		Spielwaren		Heimtextilien	
		VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro
Emmerich am Rhein	ZVB HZ Emmerich am Rhein	300	0,8	200	0,7	200	0,4
	ZVB NVZ Elten	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen*	400	0,9	**	**	100	0,3
Isselburg	ZVB Isselburg	**	**	**	**	**	**
	ZVB Anholt	**	**	200	0,8	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	< 100	0,2	100	0,1
Kleve	ZVB IZ Kleve	600	2,2	1.200	3,2	< 100	0,1
	NZ Kellen	**	**	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Tönnissen-Center	**	**	**	**	< 100	< 0,1
	NVZ EOC Hoffmannallee	1.100	3,8	200	0,4	< 100	0,1
	sonstige Lagen	300	0,9	100	0,3	200	0,5
Rees	ZVB Innenstadt	**	**	100	0,3	100	0,2
	NVZ Haldern	**	**	**	**	**	**
	NVZ Millingen	**	**	**	**	100	0,1
	sonstige Lagen	< 100	0,2	200	0,9	**	**
Gesamt* **		**2.700**	**8,9**	**2.300**	**6,9**	**900**	**2,0**

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019; 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. geplanter Angebotsstrukturen (s. o.);
** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;
*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In den Sortimenten **Sportartikel** (rd. 74 %) und **Spielwaren** (rd. 87 %) wird jeweils der Großteil der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein

deutlicher Angebotsschwerpunkt in diesen Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkennbar. Dies begründet sich insbesondere angesichts der dort verorteten Fachmärkte bzw. Kaufhäuser.

Im Sortiment **Heimtextilien** sind hingegen lediglich rd. 54 % der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Hier ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in sonstigen Lagen zu erkennen. Dies begründet sich insbesondere aufgrund des eher im Randsortiment (mit Ausnahme eines strukturprägenden Anbieters in Emmerich) von Fachmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angebotenen Sortiments.

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.

Die Stadt Emmerich weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 92 auf (IfH 2019), d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Der gesamte Untersuchungsraum weist ebenfalls eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 auf (IfH 2019).

Die im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke)[14], Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien stellt sich wie folgt dar:

[14] Ohne Kaufkraftanteil rezeptpflichtiger Artikel.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Pharmazeutische Artikel	Sportartikel	Spielwaren	Heimtextilien
		Kaufkraft in Mio. Euro*				
Emmerich am Rhein	30.845	70,0	2,4	2,8	2,5	1,9
Isselburg	10.713	25,2	0,8	1,0	0,9	0,7
Kalkar	13.868	32,1	1,1	1,3	1,2	0,9
Kleve	51.320	118,1	4,1	4,7	4,2	3,2
Rees	21.137	49,2	1,7	2,0	1,8	1,3
Gesamt	**127.883**	**294,6**	**10,1**	**11,8**	**10,5**	**7,9**

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2019; Werte gerundet.
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Stadt Emmerich am Rhein und der Untersuchungsraum weisen damit folgende sortimentsspezifische Zentralitäten[15] auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen im Untersuchungsraum (ohne Emmerich am Rhein); s. Kapitel 2):

- **Nahrungs- und Genussmittel:** rd. 121 in Emmerich am Rhein und rd. 124 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke):** rd. 82 in Emmerich am Rhein und rd. 86 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- **Sportartikel:** rd. 72 in Emmerich am Rhein und rd. 85 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- **Spielwaren:** rd. 30 in Emmerich am Rhein und rd. 71 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- **Heimtextilien:** rd. 40 in Emmerich am Rhein und rd. 45 bezogen auf den Untersuchungsraum.

[15] 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.

Die relativ niedrige Zentralität im Sortiment Heimtextilien begründet sich insbesondere angesichts der Absenz eines vollsortimentierten Möbelhauses im Untersuchungsraum.

Somit sind – mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel – in sämtlichen untersuchungsrelevanten Sortimenten aktuell (z. T. deutliche) Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Emmerich am Rhein festzustellen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der hohe Zentralitätswert im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die hohen Umsätze durch niederländische Kunden zu erklärten ist, so sind gemäß EHK Emmerich 2017 nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden abzuleiten: demzufolge 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 die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien 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;
- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen Kaufkraftvolumina[16];
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist bis Ende 2022 für die Stadt Emmerich am Rhein mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 4,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl zu rechnen. Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum ist ebenfalls von einer

[16] Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

insgesamt leicht positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2022 von + rd. 1,2 % auszugehen („minus" rd. 1,5 % in Isselburg; „minus" rd. 0,6 % in Kalkar; + rd. 1,7 % in Kleve; „minus" rd. 1,9 % in Rees).[17]

Für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** (+ rd. 2,7 %) sowie die Sortimente **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** (+ rd. 6,5 %) und **Heimtextilien** (+ rd. 0,2 %) lassen sich aus der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 ableiten. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Für die Sortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** (jeweils „minus" rd. 3,6 %) werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es ist von einem unterdurchschnittlichen Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile auszugehen.

In Summe ergeben sich somit für den Untersuchungsraum folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2022:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 3,9 % bzw. rd. 11,4 Mio. Euro auf rd. 306,0 Mio. Euro;
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke):** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 7,7 % bzw. rd. 0,8 Mio. Euro auf rd. 10,9 Mio. Euro;
- **Sportartikel:** durchschnittliche Entwicklung um „minus" rd. 2,5 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 11,5 Mio. Euro;
- **Spielwaren:** durchschnittliche Entwicklung um „minus" rd. 2,5 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 10,3 Mio. Euro;
- **Heimtextilien:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 1,3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 8,0 Mio. Euro.

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

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

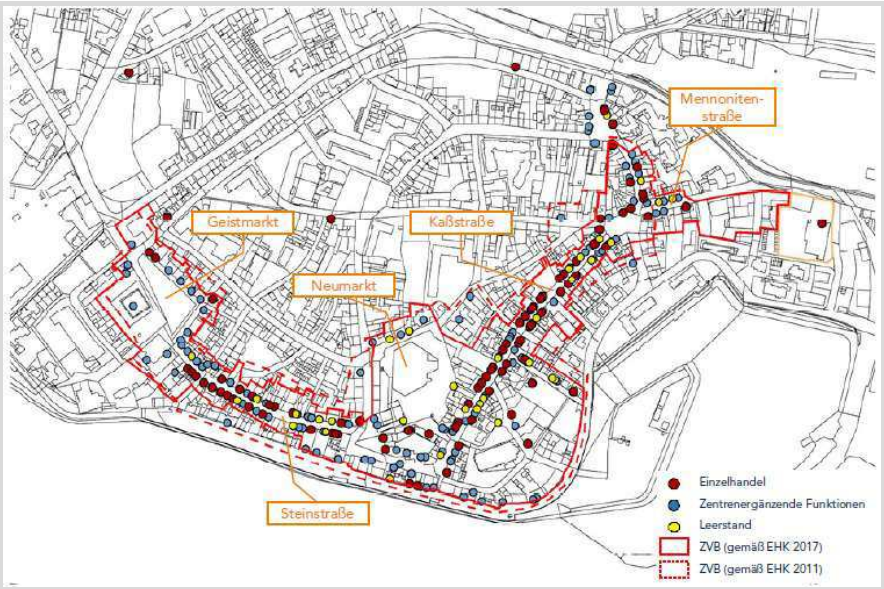
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen

[17] Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag 31.12.2017/01.01.2023.

Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

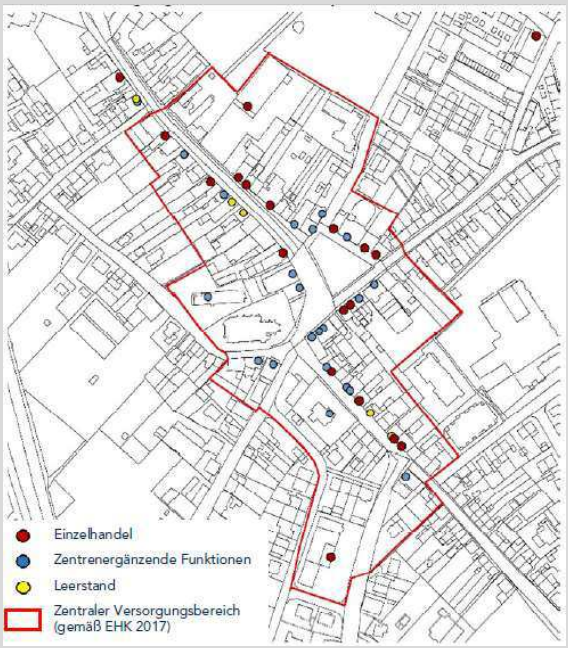
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Emmerich 2017 (Stadt + Handel), das EHK Isselburg 2010 (BBE), das EHK Kleve 2013 (BBE), das EHK Rees 2015 (Dr. Donato Acocella) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB HZ Emmerich am Rhein

Hauptzentrum Emmerich am Rhein	
Lage	
Verortung	Kernstadt Emmerich
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 Hauptzentrum 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	Rewe
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 *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Stadt + Handel 2017, S. 83.

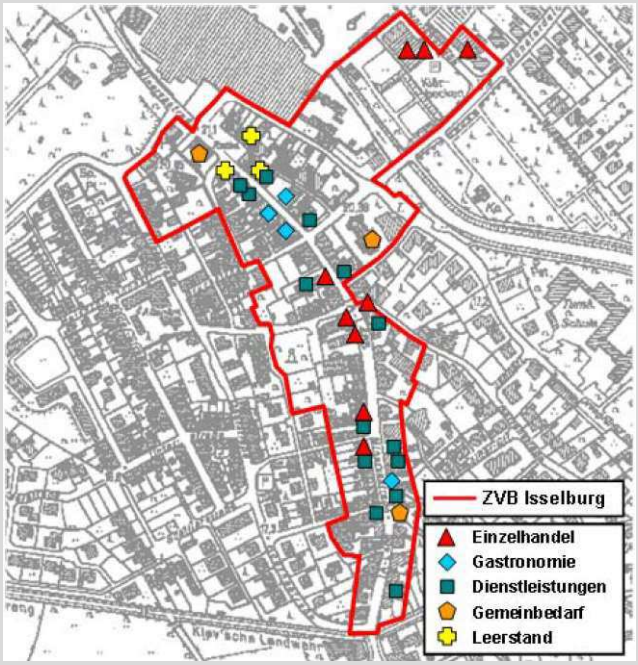
Quelle: Stadt + Handel 2017, S. 82 - 93.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Elten (Emmerich)

Nahversorgungszentrum Elten	
Lage	
Verortung	Ortsteil Emmerich-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	Rewe, Netto
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 *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Stadt + Handel 2017, S. 94.

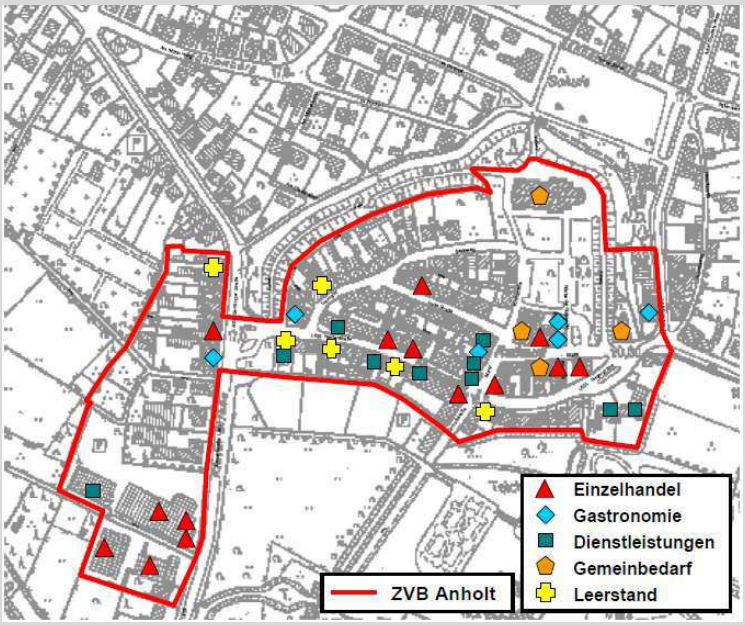
Quelle: Stadt + Handel 2017, S. 93 - 95.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Isselburg

Zentraler Versorgungsbereich Isselburg	
Lage	
Verortung	Kernstadt Isselburg
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Minervastraße von der Einmündung „Högerdeich" im Norden bis zur Klev´schen Landwehr im Süden. Zudem gibt es eine Ausdehnung entlang der Straße „Münsterdeich" bis zur Einmündung der Hüttenstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	K+K
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist großräumig über die nahegelegene A 3 erreichbar. Die Minervastraße, Werther Straße, Reeser Straße und die Schüttensteiner Straße dienen als lokale Zufahrtsstraßen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Isselburg Markt".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Bestand hat sich entlang der Minervastraße angesiedelt. Zudem gibt es wenige Betriebe um den K+K im nord-östlichen Bereich des Zentrums.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2010, S. 55.

Quelle: BBE 2010, S. 54 - 55.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Anholt (Isselburg)

Zentraler Versorgungsbereich Anholt	
Lage	
Verortung	Ortsteil Isselburg Anholt
Ausdehnung	Das Zentrum liegt westlich der Klever Straße sowie nördlich der Niederstraße um den Markt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich und wird durch Angebote aus dem Gastronomie- und Dienstleistungsbereich ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Isselburger Straße aus dem Osten, die Gendringer Straße aus Nord-Westen und die Anholter Straße aus dem Süden erschlossen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Schloss Anholt" im südlichen Bereich und den Bushaltepunkt „Schneidkuhle".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse Niederstraße und Klever Straße sowie der Straße „Markt".
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2010, S. 56.

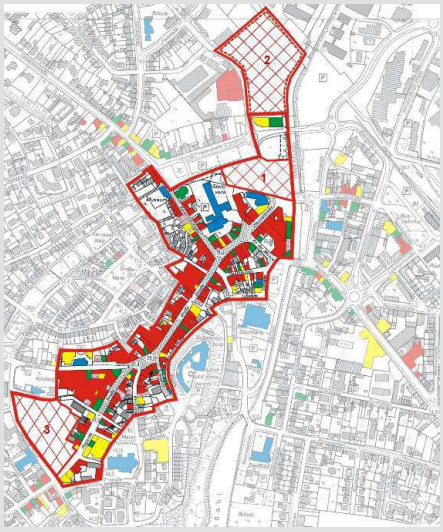
Quelle: BBE 2010, S. 54 - 56.

Tabelle 10: Steckbrief (faktischer) ZVB Kalkar

(Faktischer) zentraler Versorgungsbereich Kalkar	
Lage	
Verortung	Kernstadt Kalkar
Ausdehnung	Abgegrenzt wird das Zentrum durch den Stadtgraben im Westen, die Klosterstege im Norden, die Grabenstraße im Osten und die Blaichenstege und Kückstege. Somit ist das Zentrum rund um den Marktplatz angesiedelt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ergibt sich hauptsächlich aus Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und wird durch wenige Betriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbar für den motorisierten Verkehr ist das Zentrum über die nahegelegene Bundesstraße 57 und die Verbindungsstraße Altkalkarer Straße aus dem Westen. Vom Osten gelangt man über die Hanselaerstraße zum Nahversorgungszentrum.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Markt".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Hauptbesatz lässt sich am Markt feststellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Eigene Darstellung/Abgrenzung.

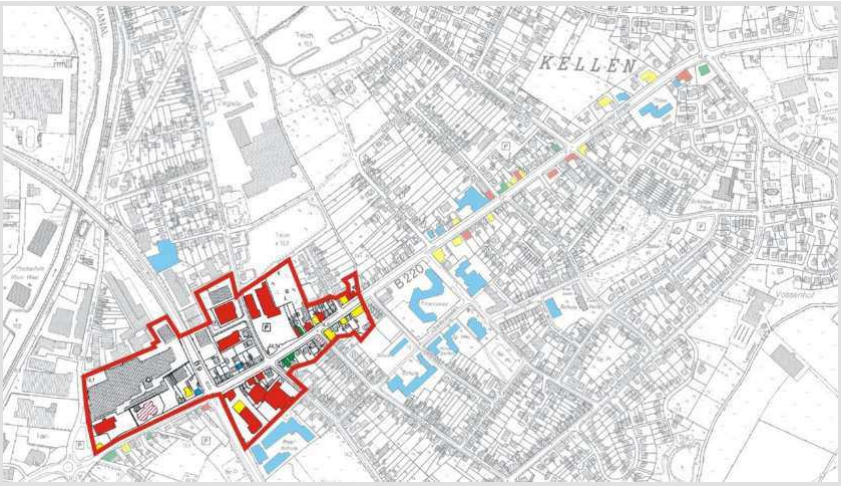
Quelle: Eigene Darstellung/Abgrenzung.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB IZ Kleve

Innenstadtzentrum Kleve	
Lage	
Verortung	Kernstadt Kleve
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Straßenzuges Hagsche Straße/Große Straße von der Einmündung Nassauermauer im Süden und der ehemaligen Stadtmauer im Norden mit der Erweiterung um die Ludwig-Jahn-Straße. Östliche Begrenzung bildet der Spyokanal mit dem Schlossberg. Westlich orientiert sich die Abgrenzung des ZVB an der Bestandsstruktur entlang des Straßenzuges Stechbahn/Karaviner Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka-Center, Biomarkt, Galeria Kaufhof, Spielwaren-Fachmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist überörtlich über die B 9 (Klever Ring) sowie eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch mehrere Haltstellen des Linienbusnetzes (u.a. Neue Mitte, Fischmarkt, Ludwig-Jahn-Straße) sowie über den unmittelbar östlich des ZVB angrenzenden Hauptbahnhof Kleve.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Im Zentrum ist der dichteste Einzelhandelsbesatz entlang der Achse Herzogstr./Große Str./Fischmarkt/Hagsche Str. und die Karaviner Str. festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Kleve und Umland.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2013, S. 56.

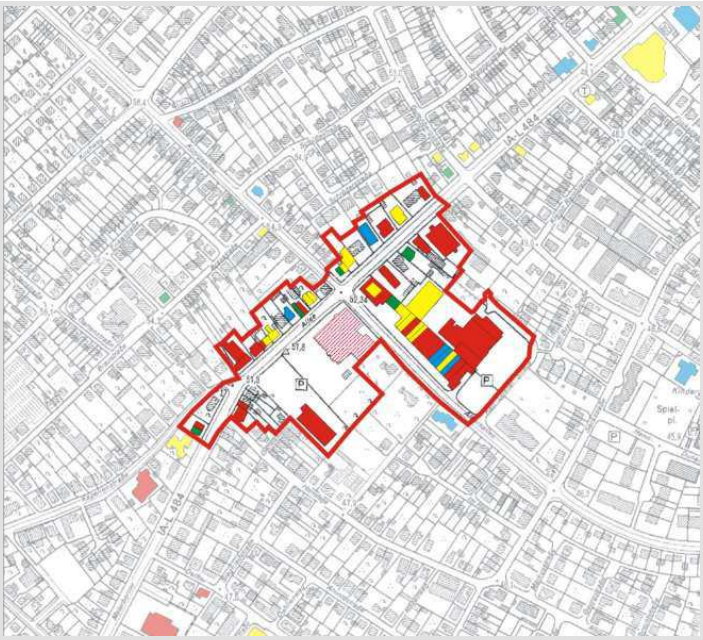
Quelle: BBE 2013, S. 29 - 34 sowie S. 55 - 56.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NZ Kellen (Kleve)

Nebenzentrum Kellen	
Lage	
Verortung	Kleve
Ausdehnung	Das Nebenzentrum erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereichs der Emmericher Straße mit dem Klever Ring zwischen der Einmündung der Breiner Straße und dem Standort des Finanzamtes im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend durch nahversorgungsrelevante Waren und nachrangig durch Angebote des langfristigen Bedarfsbereich geprägt. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus großflächigen Fachmärkten vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch vereinzelte Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Aldi Süd, Trinkgut
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über dien Klever Ring sowie die Emmericher Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den nahgelegenen Bushaltepunkt „Hochschule“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist als Agglomeration am Kreuzungsbereichs der Emmericher Straße/Klever Ring organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den nördlichen Stadtbereich Kellen und angrenzende Siedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2013, S. 65.

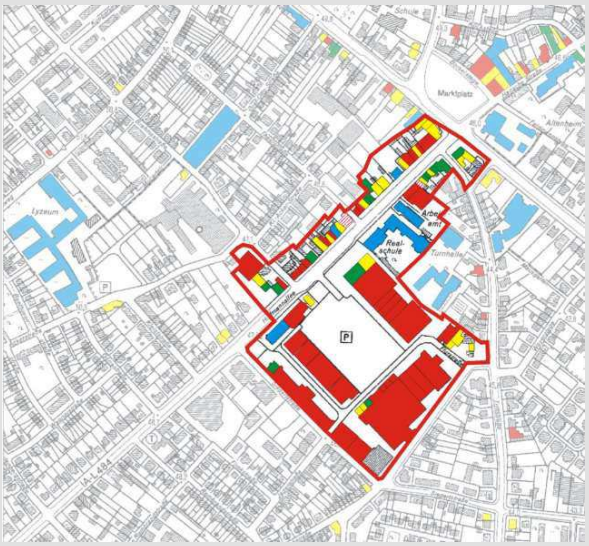
Quelle: BBE 2013, S. 38 - 39 sowie S. 64 - 65.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB NZ Tönissen-Center (Kleve)

Nebenzentrum Tönissen-Center	
Lage	
Verortung	Ortsteil Kleve Oberstadt/Materborn
Ausdehnung	Das Nebenzentrum erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereichs der Hofmannallee/Materborner Allee mit der Albersallee/Königsallee. Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich am bestehenden Geschäftsbesatz.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist überwiegend durch nahversorgungsrelevante Waren und nachrangig durch Angebote des langfristigen Bedarfsbereich geprägt. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus großflächigen Fachmärkten vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe, Penny, Mega Food
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nebenzentrum ist über die Landesstraße L 484 Hofmannallee/Materborner Allee sowie über die Albersallee und Königsallee erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Tönissen-Center".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist entlang des Kreuzungsbereichs der Hofmannallee/ Materborner Allee mit der Albersallee/Königsallee organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Siedlungsbereiche von Materborn und Reichswalde sowie die angrenzende Oberstadt.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2013, S. 63.

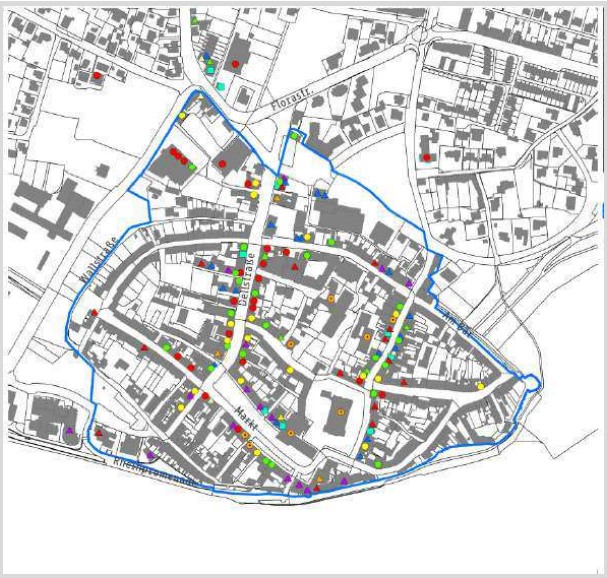
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2013, S. 35 - 37 sowie S. 63 - 64.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee (Kleve)

Nahversorgungszentrum EOC/Hoffmannallee	
Lage	
Verortung	Südliche Kernstadt Kleve
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Hoffmannallee und wird im Norden durch den Innenstadtring mit der Lindenallee begrenzt. Südwestliche Grenze bildet das EOC mit den Bestandsbetrieben entlang der Siegerstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und nachrangig des mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligen Betrieben vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka, Aldi Süd, Biomarkt, Intersport
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über die Landesstraße L 484 (Hoffmannallee/Lindenallee) sowie über die Triftstraße und eine Vielzahl an innerstädtischen Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „EOC" und „Hoffmannalllee".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist entlang der Hofmannallee organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Gesamtstadt, teilweise erweitert.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: BBE 2013, S. 63.

Quelle: BBE 2013, S. 34 - 35 sowie S. 62 - 63.

Tabelle 15: Steckbrief ZVB Rees Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Rees Innenstadt	
Lage	
Verortung	Kernstadt Rees
Ausdehnung	Das Zentrum wird im Westen durch den Westring und im Süden durch den Rhein eingegrenzt. Außerdem erstreckt sich das Zentrum entlang der Straßen „Am Stadtgarten", „Vor dem Falltor" und „Am Bär".
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Erweitert wird dieses Angebot durch Waren des langfristigen Bedarfsbereichs. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben, die das Angebot komplettieren.
Rel. Magnetbetriebe	Aldi Süd, Rewe
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über den Grüttweg, die Florastraße und die Wardstraße für den motorisierten Verkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Schulzentrum" und „Busbahnhof".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Dellstraße, Vor dem Delltor und der Fallstraße festzustellen. An den Verbindungsstraßen sind ebenfalls zahlreiche Betriebe.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, teilweise auch über die Grenzen hinaus durch das zahlreiche Gastronomieangebot an der Rheinpromenade.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 22.

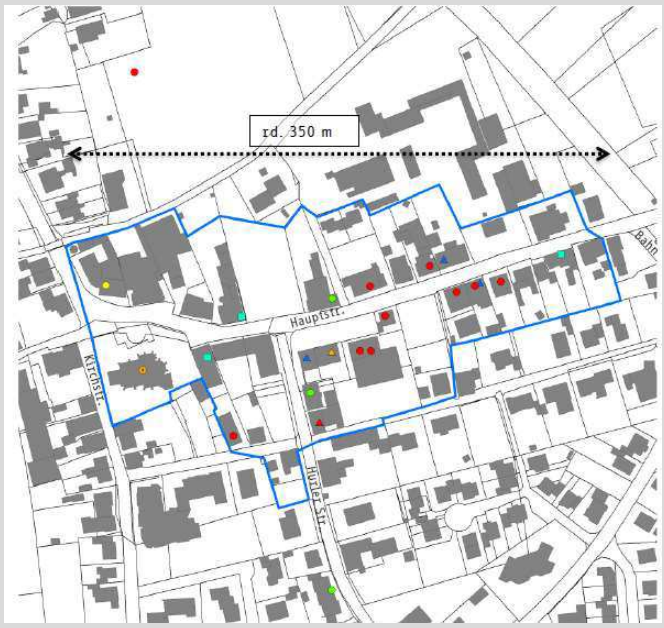
Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 22.

Tabelle 16: Steckbrief ZVB NVZ Haldern (Rees)

Nahversorgungszentrum Haldern	
Lage	
Verortung	Ortsteil Rees-Haldern
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich rund um den Kreuzungsbereich Isselburger Straße, Bahnhofstraße, Klosterstraße und Lindenstraße. Zudem gibt es eine südliche Ausdehnung bis zum Irmgardisweg.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich und wird durch Dienstleistungsangebote ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe, Norma
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbar ist das Zentrum über die Isselburger Straße, die Klosterstraße,die Bahnhofstraße sowie die Halderner Straße.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Halderner Bahnhof, der unmittelbar südlich an das Zentrum angrenzt und die Bushaltepunkte „Haldern Markt" und „Klosterstraße".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz rund um den Marktplatz in der Mitte des Zentrums.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 30.

Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 30.

Tabelle 17: Steckbrief ZVB NVZ Millingen (Rees)

Nahversorgungszentrum Millingen	
Lage	
Verortung	Ortsteil Rees-Millingen
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraße und wird im Osten durch die Bahnstraße und im Westen durch die Kirchstraße begrenzt. Zudem gehört der nördliche Teil der Hurler Straße zum Zentrum.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist hauptsächlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Eine geringe Anzahl an Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich sowie wenige Dienstleistungen ergänzen die Struktur.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist über die Millinger Straße, die Anholter Straße und die Hurler Straße für den motorisierten Verkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Millingen im Osten und die Bushaltepunkte „Bf/Hauptstraße" und „Alte Dorfstraße".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist entlang der Hauptstraße angesiedelt.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 33.

Quelle: Dr. Donato Acocella 2015, S. 33.

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. Demnach stellt das Planvorhaben perspektivisch einen gut erreichbaren Magnetstandort innerhalb der Innenstadt dar.
- Für die Stadt Emmerich am Rhein ergeben sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten – mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel – aktuell (z. T. deutliche) Kaufkraftabflüsse. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich nennenswerte Rückbindungspotenziale der derzeit abfließenden Kaufkraft festzustellen.
- Der hohe Zentralitätswert im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist durch die hohen Umsätze durch niederländische Kunden zu erklärten, so sind gemäß EHK Emmerich 2017 nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden abzuleiten: demzufolge 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 die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien anzunehmen (vgl. Stadt + Handel 2017: S. 47).
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche (inkl. Online-Handel) ergeben sich in den Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** und **Heimtextilien** positive Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im jeweiligen Untersuchungsraum (bis Ende 2022). In den weiteren Sortimenten ergeben sich negative Entwicklungen für die Kaufkraft im stationären Einzelhandel.
- Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass sich der Vorhabenumsatz nicht ausschließlich aus Bestandsumsätzen der Betriebe in Emmerich am Rhein und in den

Umlandkommunen ergibt. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum insbesondere für die vergleichbaren Anbieter (Lebensmittel- und jeweils sortimentsspezifische Fachmärkte/Fachgeschäfte) ergeben werden.

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;
- angesichts der als Einkaufszentrum geplanten Struktur ist von Kopplungsbeziehungen auszugehen;
- wie bereits in Kapitel 4.2 dargestellt wurde, ist in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein dichteres Angebotsnetz festzustellen. In diesem Zusammenhang weisen diese Sortimente ein engeres Einzugsgebiet auf, wenngleich die Anbieter von der Strahlkraft des Gesamtvorhabens profitieren.

<u>Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke)</u>

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Verortung des Vorhabens im ZVB HZ Emmerich am Rhein und der Versorgungsfunktion des ZVB das gesamte Kommunalgebiet der Stadt Emmerich am Rhein. Für diese Bereiche nimmt das projektierte

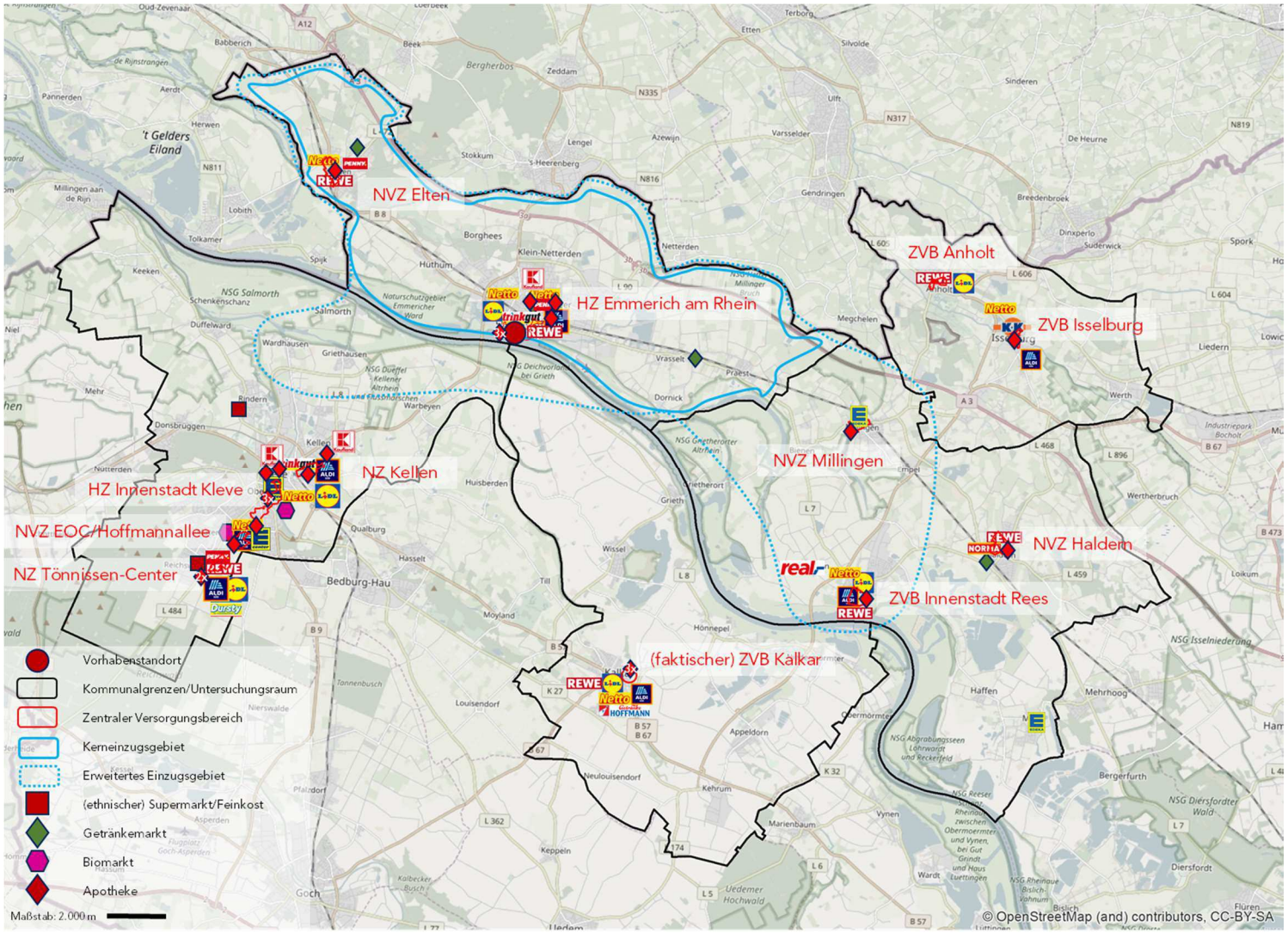
Einkaufszentrum perspektivisch eine bedeutende Versorgungsfunktion ein, zudem weist der Vorhabenstandort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes wird durch mangelnde Siedlungszusammenhänge und den Rhein limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus aufgrund der hohen Strahlkraft sowie der Konzeption des Vorhabens Siedlungsbereiche der südöstlich und südwestlich angrenzenden Kommunen Kleve und Rees, welche eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort sowie weniger ausgeprägte Nahversorgungsstrukturen aufweisen. Aufgrund der höheren Entfernung ist mit einer abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente weisen ein im Vergleich zum Einzugsgebiet der zentrenrelevanten Sortimente enger gefasstes Einzugsgebiet auf (dichteres Angebotsnetz). Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist zudem aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017, EHK Isselburg 2010, EHK Kleve 2013, EHK Rees 2015; Bestandserhebung 05/2019.

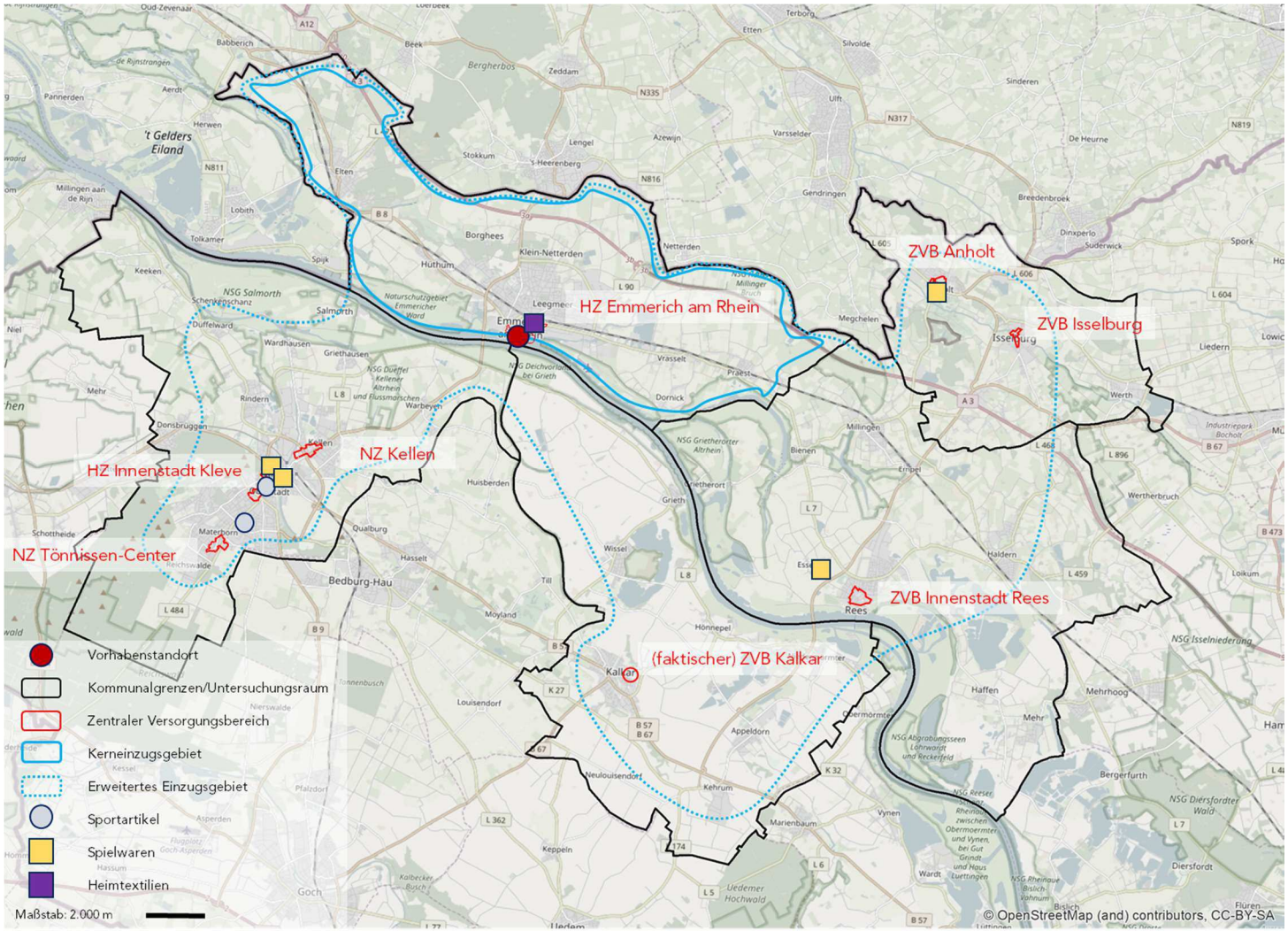
Einzugsgebiet für die Sortimente Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Verortung des Vorhabens im ZVB HZ Emmerich am Rhein und der Versorgungsfunktion des ZVB das gesamte Kommunalgebiet der Stadt Emmerich am Rhein. Für diese Bereiche nimmt das projektierte Einkaufszentrum perspektivisch eine bedeutende Versorgungsfunktion ein, zudem weist der Vorhabenstandort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes wird durch mangelnde Siedlungszusammenhänge und den Rhein limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus – angesichts der zu erwartenden Strahlkraft des Vorhabens und des weitmaschigeren Angebotsnetzes bei den zentrenrelevanten Sortimenten – die wesentlichen Siedlungsbereiche der angrenzenden Kommunen Isselburg, Kalkar, Kleve und Rees. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der zunehmenden Entfernung mit einer geringeren Marktdurchdringung durch das Vorhaben zu rechnen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) für die Sortimente Sportartikel, Spielwaren und Heimtextilien dar.

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentrenrelevante Sortimente)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Emmerich 2017, EHK Isselburg 2010, EHK Kleve 2013, EHK Rees 2015; Bestandserhebung 05/2019; nur strukturprägende Anbieter (min. 200 m² sortimentsspezifischer VKF) dargestellt; ohne Nahversorgungszentren (NVZ).

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 Stadt Emmerich am Rhein (rd. 92) sowie der Untersuchungsraum (rd. 93) weisen jeweils ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (vgl. IfH 2019).
- Der Vorhabenstandort profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage mittig im zentralen Versorgungsbereich. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Durch die Konzeptionierung des Planvorhabens als Einkaufszentrum profitieren die perspektivischen Anbieter voraussichtlich von nennenswerten Kopplungsvorteilen.
- Das Planvorhaben trägt zur zusätzlichen Attraktivierung des ZVB HZ Emmerich am Rhein und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen bei.
- Die höchsten Flächenproduktivitäten werden grundsätzlich an Frequenz-Standorten erzielt. Hierzu zählen z. B. 1A-Lagen in Fußgängerzonen, innerstädtische Shopping-Center sowie Standorte in Hauptbahnhöfen größerer Städte.
- In Emmerich am Rhein sind nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden festzustellen. So werden rd. 29 % des Gesamtumsatzes von Kunden aus den Niederlanden erzielt. In den sonstigen Sortimenten sind unterdurchschnittliche Zentralitäten im Untersuchungsraum festzustellen.

Im Folgenden werden die Flächenproduktivitäten für die geprüften Sortimentsbereiche bzw. Sortimente hergeleitet.

<u>Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel</u>

Für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes und eines -discounters werden im Sinne eines Worst Case-Szenarios die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der jeweils umsatzstärksten und in der Stadt Emmerich am Rhein grundsätzlich in Frage kommenden Anbieter EDEKA und Aldi Süd zugrunde gelegt. Dabei ist zu betonen, dass es sich nicht um die konkrete Planung des Planvorhabens, sondern um die Ableitung einer realitätsnahen Worst Case-Annahme handelt.

Dabei sind folgende Aspekte bei der Ableitung der Umsatzprognose zu berücksichtigen:

- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter beträgt rd. 4.480 Euro/m² VKF pro Jahr[18].
- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den discountierten Betreiber Aldi Süd liegt bei rd. 10.010 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 880 m².[19]
- Für den geplanten Supermarkt und den geplanten Discounter werden marktgängige Verkaufsflächenannahmen zu Grunde gelegt.
- Die Stadt Emmerich am Rhein weist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine überdurchschnittliche Zentralität auf (s. Kapitel 4.4).
- In der Stadt Emmerich am Rhein ist mit rd. 0,37 m² VKF NuG/EW eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen (s. Kapitel 4.3).

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Lebensmittelsupermarkt EDEKA** nach Realisierung eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **4.480 Euro/m² VKF** für die Berechnungen angenommen. Dieser Wert entspricht der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität für den Betreiber EDEKA.

Der potenzielle **Lebensmitteldiscounter** wird voraussichtlich eine Flächenproduktivität von rd. 9.700 Euro/m² VKF erreichen. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios wird in einer oberen Variante eine – dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Aldi Süd entsprechende – Flächenproduktivität von rd. **10.010 Euro/m² VKF** für die Berechnungen angenommen.

<u>Weitere untersuchungsrelevante Sortimente</u>

Unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (insb. ABDA 2018) wird für die projektierte Apotheke angenommen, dass diese aufgrund ihrer projektierten Verkaufsflächendimensionierung und der zu erwartenden Kopplungsvorteile am Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Branchenkennziffern in einem Worst Case-Szenario einen Gesamtumsatz von **rd. 4,0 Mio. Euro** pro Jahr erzielen wird. Ein Großteil dieses Umsatzes (rd. 90 %) wird durch den Verkauf rezeptpflichtiger Medikamente erzielt und ist somit nicht als einzelhandelsspezifisch zu betrachten (vgl. ABDA 2018, S. 62). Hinsichtlich der Untersuchungsfragestellung ist der Umsatz Sortiment **Pharmazeutische Artikel** i. H. v. rd. **0,4 Mio. Euro** relevant. Angesichts des nicht als Verkaufsfläche einzustufenden Sortiments „rezeptpflichtige Medikamente" wird dieser Umsatzanteil (hier: rd. 3,6 Mio. Euro)

---

[18] Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2018/19, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.230 m² GVKF.

[19] Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

im Folgenden nicht dargestellt.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird für das Sortiment **Sportartikel** eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.800 - 3.200 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2017, S. 29). Aufgrund der möglichen Dimensionierung eines Sportfachmarktes und angesichts der relativ geringen Zentralität im Sortiment Sportartikel (rd. 72 in Emmerich am Rhein) und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus (rd. 92) ist im Sinne eines Worst Case-Szenarios davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von bis zu rd. **3.000 Euro/m²** VKF erzielen wird.

Im Sortiment **Spielwaren wird** gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.800 - 2.400 Euro/m² VKF erzielt (vgl. BBE 2017, S. 28). Unter Berücksichtigung der hohen Strahlkraft des Gesamtvorhabens sowie der geringen Zentralität (rd. 30 in Emmerich am Rhein) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von dem Benchmark-Wert ausgegangen (rd. **2.400 Euro/m² VKF**).

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird für das Sortiment **Heimtextilien** eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.500 - 1.900 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2017, S. 24). Angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Heimtextilien (rd. 40 in Emmerich am Rhein) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von dem Benchmark-Wert ausgegangen (rd. **1.900 Euro/m²** VKF).

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze (im realitätsnahen Worst Case).

Tabelle 18: Sortimentsspezifische Umsatzprognose des Gesamtvorhabens (realitätsnaher Worst Case)

Sortimentsbereich/Sortiment	geprüfte VKF in m²	max. Flächen-produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro p. a.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel[20]	2.500	**7.000**	17,4
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	250	-	0,4
Zentrenrelevante Sortimente			
Sportartikel	750	**3.000**	2,3
Spielwaren	750	**2.400**	1,8
Heimtextilien	750	**1.900**	1,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018, ABDA 2018, BBE 2017 und weiterer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorstehend dargestellten Umsätzen um sortimentsspezifische Maximalwerte handelt, welche die seitens des Auftraggebers erforderlichen Flexibilisierungsspielräume darstellen.

[20] Zusammensetzung: Edeka-Markt mit 1.350 m² VKF (zzgl. Bäcker mit 50 m² VKF) sowie Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² VKF. Angenommene Flächenproduktivitäten (s. o.): max. 4.480 Euro/m² VKF (EDEKA) bzw. max. 10.010 Euro/m² (Lebensmitteldiscounter).

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 7: 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:

- Der Vorhabenstandort stellt konzeptionell die zu priorisierende und gemäß EHK Emmerich 2017 als Hauptlage definierte Fläche für Einzelhandelsentwicklungen dar.
- Durch die Verortung des Vorhabens 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 folglich den konzeptionellen räumlichen Entwicklungszielen sowie den Zielen der Versorgungsfunktion im Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein.

Hinsichtlich des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten folgendes empfohlen:

Abbildung 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Emmerich am Rhein (Ausschnitt)

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
Nahrungs- und Genussmittel	✓	Redevelopment bestehender Märkte, Standorterweiterung, Neuansiedlung* **
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	Sortimentsergänzung in LM-Märkten, Standorterweiterung; ggf. Neuansiedlung
Sportartikel/Fahrräder/Camping	✓	Fachgeschäft
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	✓	Fachgeschäfte, ggf. kleiner Fachmarkt

Quelle: Stadt + Handel 2017: S. 75; *Entwicklung Neumarkt; ** Entwicklung Standortbereich Ehemalige Kaserne.

Grundsätzlich sind in den untersuchungsrelevanten Sortimenten noch absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den Sortimenten **Sportartikel**, **Spielwaren** und **Heimtextilien** lediglich Fachgeschäfte bzw. gegebenenfalls kleine Fachmärkte zu empfehlen sind. In diesem Zusammenhang deutet die hier geprüfte Verkaufsfläche auf eine Überdimensionierung hin. Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten die Entwicklungspotenziale (auch aufgrund eines naturgemäß dichteren Angebotsnetzes) auch für weitere nahversorgungsrelevante Entwicklungen in Emmerich am Rhein offengehalten werden. Die hier geprüfte Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment **Pharmazeutische Artikel** ist als konform zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen zu bewerten.

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

Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ist anzumerken, dass die hier geprüften Verkaufsflächen in den Sortimenten Sportartikel, Spielwaren und Heimtextilien absehbar überdimensioniert wären.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sollte die Entwicklung am Neumarkt noch Entwicklungspotenziale für die Nahversorgungsstruktur in Emmerich am Rhein offen halten.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und den Sortimenten, Pharmazeutische Artikel sowie Heimtextilien sowie der negativen Entwicklung in den Sortimenten Sportartikel und Spielwaren (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und den Sortimenten, Pharmazeutische Artikel sowie Heimtextilien insgesamt leicht abgemildert, sowie in den Sortimenten Sportartikel und Spielwaren 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 informatorisch 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 Erstellung 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.

6.2.1 Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	15,2	~ 3,9	> 20	16,2	~ 3,9	> 20
	NVZ Elten	8,2	~ 0,1	~ 2	8,7	~ 0,1	~1
	sonstige Lage*	61,0	~ 6,1	~ 10	65,2	~ 6,1	~ 9
Isselburg	ZVB Isselburg	3,8	**	**	3,9	**	**
	ZVB Anholt	8,3	**	**	8,4	**	**
	sonstige Lagen	16,9	~ 0,2	~ 1	17,1	~ 0,2	~ 1
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	0,3	**	**	0,3	**	**
	sonstige Lagen	25,4	~ 0,2	~ 1	25,9	~ 0,2	~ 1
Kleve	ZVB IZ Kleve	16,7	~ 0,1	~ 1	17,4	~ 0,1	~ 1
	NZ Kellen	9,9	~ 0,1	~ 1	10,4	~ 0,1	~ 1
	NZ Tönnissen-Center	9,9	**	**	10,4	**	**
	NVZ EOC Hoffmannallee	24,9	~ 0,1	~ 1	26,0	~ 0,1	~ 1
	sonstige Lagen	57,5	~ 1,0	~ 2	60,0	~ 1,0	~ 2
Rees	ZVB Innenstadt	12,5	~ 0,1	~ 1	12,6	~ 0,1	~ 1
	NVZ Haldern	5,3	**	**	5,4	**	**
	NVZ Millingen	2,7	**	**	2,8	**	**
	sonstige Lagen	28,5	~ 0,4	~ 1	28,8	~ 0,4	~ 1
*Zwischensummen****		*307,0*	*~ 12,3*	-	*319,3*	*~ 12,3*	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') insb. Niederlande		~ 5,0					
Gesamt* **		**307,0**	**~ 17,4**	-	**319,3**	**~ 17,4**	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 05/2019 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/oder empirisch nicht mehr valide darstellbar;
*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 17,4 Mio. Euro, davon rd. 12,3 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2.2 Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) wie folgt dar:

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	0,9	~ 0,2	> 20	1,0	~ 0,2	~ 20
	NVZ Elten	< 0,3	**	**	< 0,5	**	**
	sonstige Lage*	0,8	~ 0,1	~ 8	0,9	~ 0,1	~ 7
Isselburg	ZVB Isselburg	< 0,3	**	**	< 0,3	**	**
	ZVB Anholt	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	0,8	**	**	0,9	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kleve	ZVB IZ Kleve	1,2	**	**	1,3	**	**
	NZ Kellen	< 0,5	**	**	< 0,5	**	**
	NZ Tönnissen-Center	0,9	**	**	0,9	**	**
	NVZ EOC Hoffmannallee	0,6	**	**	0,7	**	**
	sonstige Lagen	1,7	**	**	1,9	**	**
Rees	ZVB Innenstadt	< 0,3	**	**	< 0,3	**	**
	NVZ Haldern	< 0,5	**	**	< 0,5	**	**
	NVZ Millingen	< 0,3	**	**	< 0,3	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
*Zwischensummen****		*8,7*	*~ 0,3*	-	*9,4*	*~ 0,3*	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') insb. Niederlande		~ 0,1					
Gesamt* **		**8,7**	**~ 0,4**	**-**	**9,4**	**~ 0,4**	**-**

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 05/2019 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/oder empirisch nicht mehr valide darstellbar;
*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Pharmazeutische Artikel (Apotheke) von rd. 0,4 Mio. Euro, davon rd. 0,3 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2.3 Sportartikel

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Sportartikel wie folgt dar:

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	0,8	~ 0,3	> 20	0,8	~ 0,3	> 20
	NVZ Elten	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lage	0,9	~ 0,1	~ 16	0,9	~ 0,1	~ 16
Isselburg	ZVB Isselburg	*	*	*	*	*	*
	ZVB Anholt	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*	*	*
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*	*	*
Kleve	ZVB IZ Kleve	2,2	~ 0,1	~ 4	2,1	~ 0,1	~ 5
	NZ Kellen	*	*	*	*	*	*
	NZ Tönnissen-Center	*	*	*	*	*	*
	NVZ EOC Hoffmannallee	3,8	~ 0,8	> 20	3,7	~ 0,8	> 20
	sonstige Lagen	0,9	~ 0,2	> 20	0,9	~ 0,2	> 20
Rees	ZVB Innenstadt	*	*	*	*	*	*
	NVZ Haldern	*	*	*	*	*	*
	NVZ Millingen	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen	< 0,3	*	*	< 0,3	*	*
*Zwischensummen***		*8,9*	*~ 1,6*	-	*8,7*	*~ 1,6*	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') insb. Niederlande		~ 0,7					
Gesamt**		**8,9**	**~ 2,3**	-	**8,7**	**~ 2,3**	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 05/2019 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;
* kein nennenswerter Besatz und/oder empirisch nicht mehr valide darstellbar;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Sportartikel von rd. 2,3 Mio. Euro, davon rd. 1,6 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2.4 Spielwaren

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Spielwaren wie folgt dar:

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Emmerich	HZ Emmerich am Rhein	0,7	~ 0,3	> 20	0,7	~ 0,3	> 20
	NVZ Elten	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lage	*	*	*	*	*	*
Isselburg	ZVB Isselburg	*	*	*	*	*	*
	ZVB Anholt	0,8	~ 0,2	~ 20	0,8	~ 0,2	> 20
	sonstige Lagen	*	*	*	*	*	*
Kalkar	(faktischer) ZVB Kalkar	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen	< 0,3	*	*	< 0,3	*	*
Kleve	ZVB IZ Kleve	3,2	~ 0,6	~ 17	3,2	~ 0,6	~ 18
	NZ Kellen	*	*	*	*	*	*
	NZ Tönnissen-Center	*	*	*	*	*	*
	NVZ EOC Hoffmannallee	0,4	~ 0,1	> 20	0,4	~ 0,1	> 20
	sonstige Lagen	0,3	*	*	0,3	*	*
Rees	ZVB Innenstadt	0,3	*	*	0,3	*	*
	NVZ Haldern	*	*	*	*	*	*
	NVZ Millingen	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen	0,9	~ 0,1	~ 9	0,8	~ 0,1	~ 10
*Zwischensummen***		*6,9*	*~ 1,3*	-	*6,7*	*~ 1,3*	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') insb. Niederlande		~ 0,5					
Gesamt**		**6,9**	**~ 1,8**	-	**6,7**	**~ 1,8**	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 05/2019 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;
* kein nennenswerter Besatz und/oder empirisch nicht mehr valide darstellbar;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Spielwaren von rd. 1,8 Mio. Euro, davon rd. 1,3 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2.5 Heimtextilien

Entgegen der bisherigen methodischen Herangehensweise ist die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (in Form von zu erwartenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen) im Sortiment Heimtextilien aufgrund der sehr geringen sortimentsspezifischen Angebotsausprägung im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.3) aus fachlicher Sicht nicht zielführend; die Zentralität beträgt im Sortiment Heimtextilien in Emmerich am Rhein aktuell rd. 40 und im Untersuchungsraum rd. 45. Vorhabenbedingte Umsatzsatzverteilungen für die Bestandsstrukturen im Sortiment Heimtextilien lassen sich unter Berücksichtigung der geprüften sortimentsspezifischen Verkaufsfläche (750 m²) nicht valide darstellen. Dies begründet sich insbesondere angesichts der Absenz von vollsortimentierten Möbelhäusern im Untersuchungsraum.

Vielmehr bedarf es aus Sicht von Stadt + Handel der Herleitung einer bedarfsgerechten Größenordnung der Verkaufsfläche für das Sortiment Heimtextilien. Hierfür wird das Kaufkraftpotenzial in der Stadt Emmerich am Rhein dem sortimentsspezifischen Umsatz der Bestandsbetriebe gegenübergestellt und die errechnete Kaufkraft-Umsatz-Relation mit der im EHK Emmerich 2017 definierten Zielzentralität im Sortiment Heimtextilien abgeglichen.

Es sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Zur Herleitung wird zunächst der absehbare sortimentsspezifische Umsatz im Sortimente Heimtextilien ermittelt. Dies erfolgt anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten (eigene Berechnungen auf Basis laufender Auswertungen von Fachliteratur, v. a. BBE 2017 - Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel) und unter Berücksichtigung der makro- und mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen.
- Im Sortiment Heimtextilien ist angesichts der geringen Verkaufsflächenausstattung in Emmerich am Rhein (nur ein strukturprägender Anbieter vorhanden) ein nennenswertes Entwicklungspotenzial gegeben. Laut EHK Emmerich 2017 beträgt die anzustrebende Zielzentralität im Sortiment Heimtextilien 100 (vgl. Stadt + Handel 2017, S. 74).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist folgende Verkaufsfläche im Sortiment Heimtextilien rechnerisch möglich:

Tabelle 23: Herleitung einer bedarfsgerechten Verkaufsflächengröße im Sortiment Heimtextilien in Emmerich am Rhein

Sortiment	Kaufkraft-potenzial (in Mio. Euro)	Bestands-umsatz (in Mio. Euro)	verbleiben-des Kaufkraft-potenzial* (in Mio. Euro)	Flächenpro-duktivität (in Euro/m² VKF)	VKF-Potenzial (in m²)
Heimtextilien	1,9	0,7	1,1	1.500 - 1.900	**600 - 700**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2019 (Kaufkraft), ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (Flächenproduktivitäten), Werte gerundet;
* Rechnerisches Kaufkraftpotenzial unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen Zielzentralität gemäß EHK Emmerich 2017.

Die vorstehende Verkaufsflächengrößenordnung gibt die rechnerisch tragfähige Verkaufsflächengrößenordnung für das Sortiment Heimtextilien an, welche am Vorhabenstandort realisiert werden könnte, um einer gem. EHK Emmerich 2017 bedarfsgerechten Entwicklung in der Stadt Emmerich am Rhein zu entsprechen.

Eine potenzielle Entwicklung des Sortimentes Heimtextilien ist somit grundsätzlich denkbar. Von der als absatzwirtschaftlich tragfähig zu bewertenden Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment Heimtextilien gehen absehbar keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

6.3 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung (s. Kapitel 6.2) erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt. Für Sortiment Heimtextilien erfolgt keine städtebauliche Einordnung (s. Kapitel 6.2.5).

6.3.1 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die (Nah-)Versorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein

<u>Auswirkungen auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein</u>

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein i. H. v. rd. 3,9 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter Rewe tangieren, welcher derzeit den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB darstellt. Dieser profitiert zwar von hohen Passantenfrequenzen sowie Kopplungsvorteilen durch die weiteren Anbieter in der Emmericher Innenstadt und im Bereich der Rheincenter-Passage sowie von für Emmerich insgesamt feststellbaren „freien" Kaufkraftpotenzialen für den vollsortimentierten Lebensmittelbereich (s. EHK Emmerich 2017). Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie der prozentual und

monetär als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilung bei gleichzeitig etwas weniger guten Standortrahmenbedingungen ist eine Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes daher nicht auszuschließen. Die städtebaulich-funktionalen Konsequenzen aus einer Schließung wären wie folgt zu bewerten:

- Die **Versorgungsfunktion des ZVB** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wäre in diesem Falle weiterhin durch das Vorhaben gewährleistet und würde sogar verbessert (Realisierung EDEKA und ergänzend dazu ein bisher nicht im ZVB verorteter Lebensmitteldiscounter).
- Im Zuge der Realisierung des Vorhabens und einer damit einhergehenden möglichen Schließung des Rewe-Bestandsmarktes ist bezogen auf die Innenstadtlagen insgesamt **nicht von einer wesentlichen Frequenzverschiebung** auszugehen.
- Angesichts der räumlichen Nähe der beiden Standorte zueinander ist zudem eine nennenswerte Verbesserung oder Verschlechterung der **räumlichen Nahversorgungssituation** nicht festzustellen (leichte räumliche Verschiebung der Angebotssituation).
- Grundsätzlich wäre angesichts der Etablierung eines modernen Nahversorgungsformates im Zuge der Realisierung des Vorhabens von einer **Sicherung von Frequenzen für die Emmericher Innenstadt** auszugehen.
- **Es ist zu berücksichtigen, dass sich für den bestehenden Rewe-Markt und die Rheincenter-Passage sodann absehbar Nach- und Umnutzungsfragen stellen werden, die seitens der Stadt Emmerich am Rhein im Falle einer Realisierung der für den Neumarkt untersuchten Verkaufsflächen für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit höchster Priorität konzeptionell zu begleiten wären.**

Die vorgesehene Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist demnach entsprechend der zuvor aufgeführten Chancen und Risiken zu bewerten und kommunalplanerisch abzuwägen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass angesichts der aus städtebaurechtlicher Sicht als wettbewerblich zu bewertenden Auswirkungen (beide Standorte innerhalb des bestehenden ZVB) die Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW als verträglich zu bewerten sind.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** ergeben sich durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese verteilen sich auf die dort verorteten Apotheken. Angesichts der guten Lage und nennenswerten Mantelbevölkerung ist davon auszugehen, dass sie die monetär als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften können. Im Falle einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe erfüllt der ZVB durch die Realisierung des Vorhabens weiterhin eine Versorgungsfunktion im Sortiment Pharmazeutische Artikel für die ihm funktional zugeordnete

Bevölkerung. Spürbare Lageveränderungen innerhalb des ZVB sind durch eine nicht auszuschließende Aufgabe oder Verlagerung einer Apotheke ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortiment Sportartikel** i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese verteilen sich auf die kleinflächigen Sportartikel-Fachgeschäfte. Ein größerer, strukturprägender Anbieter ist innerhalb der Emmericher Innenstadt nicht verortet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie der monetär und prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Sportartikel wäre jedoch mit Realisierung eines Sportartikel-Fachmarktes am Vorhabenstandort deutlich gestärkt. Spürbare Lageveränderungen innerhalb des ZVB sind durch eine nicht auszuschließende Aufgabe oder Verlagerung eines Sportgeschäftes ebenfalls nicht zu erwarten.

Im **Sortiment Spielwaren** ergeben sich durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese tangieren vorwiegend ein kleinteiliges Spielwaren-Fachgeschäft, welches den einzigen Anbieter im ZVB mit dem Sortiment Spielwaren als Hauptsortiment darstellt. Angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des genannten Spielwaren-Fachgeschäftes nicht auszuschließen. Die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Spielwaren wäre jedoch – auch unter Berücksichtigung einer möglichen Marktaufgabe des genannten Spielwaren-Fachgeschäfts – mit Realisierung eines Spielwaren-Fachmarktes am Vorhabenstandort deutlich gestärkt. Spürbare Lageveränderungen innerhalb des ZVB wären durch eine nicht auszuschließende Aufgabe oder Verlagerung des Spielwarenbetriebes nicht zu erwarten.

Grundsätzlich hat Stadt + Handel bei allen Bewertungen die mit dem Planvorhaben verbundenen Chancen für eine städtebaulich-funktionale Stärkung des Innenstadtzentrums berücksichtigt. 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 Versorgungsbereich auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Emmerich am Rhein in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** trotz deutlicher Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** erfolgt eine differenziertere Bewertung der Chancen und Risiken. Grundsätzlich stehen in diesem Zusammenhang die Chancen einer Funktionsanreicherung (moderner Lebensmittelvollsortimenter „plus“ bisher nicht im ZVB verorteter LM-Discounter) und einer Frequenzsicherung dem Risiko einer Aufgabe des Rewe-Marktes in der Rheincenter-Passage entgegen. Aus fachlicher Sicht

überwiegen hier die Chancen im Hinblick auf eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung, wenn die sich stellenden Nach- und Umnutzungsfragen für den derzeitigen Rewe-Standort mit höchster Priorität konzeptionell begleitet werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass angesichts der aus städtebaurechtlicher Sicht als wettbewerblich zu bewertenden Auswirkungen (beide Standorte innerhalb des bestehenden ZVB) die Auswirkungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW als verträglich für die Innenstadt zu bewerten sind.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Elten

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** auf den ZVB NVZ Elten i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Diese Umsatzumverteilungen werden vorwiegend den dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie den Lebensmitteldiscounter Netto tangieren. Angesichts der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der prozentual und monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen durch das Vorhaben (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Elten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 6,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort (Kernstadt Emmerich am Rhein). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzumverteilungen auf mehrere verschiedene Wettbewerber verteilen, wodurch je Betrieb von relativ geringen vorhabenbedingten Auswirkungen auszugehen ist. Angesichts der monetär wie prozentual relativ geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (meist unter 10 %) sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben/-umstrukturierungen) in den sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklungspotenziale durch das Planvorhabe nahezu „aufgebraucht" werden würden,

wodurch eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsnetzes deutlich eingeschränkt werden würde.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 7 % auf die sonstigen Lagen in Emmerich am Rhein aus. Angesichts der monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen durch das Vorhaben (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein** sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Nahversorgungsstrukturen in Emmerich am Rhein sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Sportartikel und Spielwaren nicht zu erwarten.

Dabei ist anzuführen, dass angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar die verbleibenden Entwicklungspotenziale in Emmerich am Rhein „aufgebraucht" werden. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungsnetz in Emmerich am Rhein ist demnach – auch unter Berücksichtigung der normativen Verträglichkeit – eine Reduktion der Verkaufsfläche zu empfehlen.

6.3.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die (Nah-)Versorgungsstrukturen im Emmericher Umland (Isselburg, Kalkar, Kleve, Rees)

Isselburg:

Auswirkungen auf den ZVB Isselburg

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** für die Bestandsstrukturen des ZVB Isselburg in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Isselburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Anholt

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortiment Spielwaren** auf den ZVB Anholt i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese Umsatzumverteilungen werden vorwiegend ein inhabergeführtes Spielwaren-Fachgeschäft tangieren, welches den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortiment Spielwaren darstellt. Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort (weitmaschigeres Angebotsnetz im Sortiment Spielwaren) sowie der prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen durch das Vorhaben (z. B. Marktschließung/-umstrukturierung) zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist von einer Verschlechterung der räumlichen Versorgungsstruktur auszugehen (einziger wesentlicher Anbieter schließt).

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** und **Sportartikel** für die Bestandsstrukturen des ZVB Isselburg in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Isselburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** und **Sportartikel** sind nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Spielwaren** sind städtebaulich negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf den ZVB Isselburg zu erwarten, da dieser in dem Sortiment sodann seine Versorgungsfunktion nicht mehr wahrnehmen kann. Angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ist aus fachlicher Sicht eine Reduktion der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche zu empfehlen (s. Kapitel 6.4).

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Isselburg

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Isselburg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Isselburg und verteilen sich auf mehrere verschiedene Betriebe. Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben/-umstrukturierungen) in den sonstigen Lagen in Isselburg nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die sonstigen Lagen in Isselburg aus.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Isselburg** sind nicht zu erwarten.

Kalkar:

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Kalkar

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** für die Bestandsstrukturen des (faktischen) ZVB Kalkar in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Kalkar in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kalkar

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kalkar, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter am Fachmarktstandort Bahnhofstraße in Kalkar und verteilen sich auf mehrere verschiedene Betriebe. Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben/-umstrukturierungen) in den sonstigen Lagen in Kalkar nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die sonstigen Lagen in Kalkar aus.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Kalkar** sind nicht zu erwarten.

Kleve:

Auswirkungen auf den ZVB IZ Kleve

Für die Bestandsstrukturen im ZVB IZ Kleve ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Verbrauchermarkt Kaufland. Angesichts der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der prozentual und monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind negative Auswirkungen durch das Vorhaben (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB IZ Kleve aus.

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen im **Sortiment Sportartikel** i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 %. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vorwiegend das mit einer großzügigen Gesamtverkaufsfläche ausgestattete Kaufhaus Galeria Kaufhof (einziger strukturprägender Anbieter) sowie das Sportartikel-Fachgeschäft Runners Point. Aufgrund der Strahlkraft sowie Angebotsbreite und -tiefe wird der Galeria Kaufhof die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel verkraften können. Angesichts der monetär wie prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen für das oben genannte Fachgeschäft ist allerdings von einer gewissen Wettbewerbsverschärfung auszugehen, gleichwohl sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (z. B. Marktschließungen oder -umstrukturierungen) nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere aufgrund der guten Standortlage innerhalb des ZVB sowie den damit einhergehenden hohen Passantenfrequenzen und Kopplungseffekten durch die weiteren Anbieter in der Klever Innenstadt.

Im **Sortiment Spielwaren** ergeben sich durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 18 %. Diese tangieren vorwiegend einen Fachmarkt für Spielwaren sowie Galeria Kaufhof, welche das wesentliche Angebot im Sortiment Spielwaren in der Klever Innenstadt bereitstellen. Angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilung für den genannten Spielwaren-Fachmarkt ist eine vorhabenbedingte Marktschließung zu erwarten. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Spielwaren auch im Falle einer möglichen Marktaufgabe des genannten Spielwaren-Fachmarktes weiterhin durch das nennenswerte sortimentsspezifische Warenangebot des Galeria Kaufhof gewährleistet wäre. Insofern sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den ZVB IZ Kleve im Sortiment Spielwaren zu erwarten. Darüber hinaus sind die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen auch angesichts einer zu erwartenden Umsatz-Rückholung nach Emmerich im Sortiment Spielwaren zu relativieren (sortimentsspezifische Zentralität rd. 30 in Emmerich, s. Kapitel 4.4).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB IZ Kleve in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Kellen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NZ Kellen ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Lebensmitteldiscounter Aldi Süd, der den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des ZVB darstellt. Aufgrund der prozentual und monetär als sehr gering zu

bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind städtebaulich negative Auswirkungen durch das Vorhaben (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB NZ Kellen aus. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Anbieter (hier: Sportartikel, Spielwaren) zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NZ Kellen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Tönnissen-Center

Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB NZ Tönnissen-Center aus. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Wettbewerber (hier: Sportartikel, Spielwaren) zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Tönnissen-Center in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ EOC Hoffmannallee

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ EOC Hoffmannallee ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die dort verorteten Lebensmittelanbieter Aldi Süd und Edeka. Städtebaulich negative Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) durch das Vorhaben sind aufgrund der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der prozentual und monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB NVZ EOC Hoffmannallee aus.

Da innerhalb des ZVB NVZ EOC Hoffmannallee – über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus – ein strukturprägender Anbieter im Sortiment Sportartikel verortet ist, wird nachfolgend auch das Sortiment Sportartikel im Rahmen der städtebaulichen Einordnung beachtrachtet: Im Sortiment **Sportartikel** ergeben sich durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. über 20 %. Diese tangieren vorwiegend den

Sportartikel-Fachmarkt Intersport, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter im ZVB darstellt. Zwar verfügt der genannte Fachmarkt über eine großzügige Verkaufsflächendimensionierung sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit am Standort. Angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Intersport-Marktes jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Aufgrund der avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens und der damit einhergehenden Strahlkraft ist davon auszugehen, dass der von den Umsatzumverteilungen betroffene Sport-Fachmarkt einem höheren Wettbewerbsdruck ausgesetzt ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Sportartikel von Stadt + Handel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept sehr eng gefasst wird. So zählt beispielsweise die in einem Sportgeschäft angebotene Freizeitbekleidung nicht zum Sortiment Sportartikel, sondern zu Bekleidung. Daraus folgt, dass die sortimentsspezifische Verkaufsfläche relativ gering ist. In der Praxis gibt es kaum reine Sportartikel-Händler, in der Regel bieten diese zumindest Sportartikel und Bekleidung an. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Sportgeschäften dürften damit unter den hier angegebenen Umsatzumverteilungswerten liegen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ EOC Hoffmannallee in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** und **Sportartikel** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kleve

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kleve, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 2 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Kleve und verteilen sich auf mehrere verschiedene Betriebe. Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben/-umstrukturierungen) in den sonstigen Lagen in Kleve nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die sonstigen Lagen in Kleve aus.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Kleve** sind nicht zu erwarten.

Rees:

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Rees

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Rees ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die

Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Lebensmittelvollsortimente Rewe sowie den Lebensmitteldiscounter Aldi Süd. Städtebaulich negative Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/-umstrukturierungen) durch das Vorhaben sind aufgrund der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der prozentual und monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadt Rees aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Rees in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel** und **Spielwaren** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Haldern

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Haldern ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Haldern in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Millingen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Millingen ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Millingen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rees

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rees, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Rees und verteilen sich auf mehrere verschiedene Betriebe. Angesichts der hohen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der monetär und prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (deutlich unter 10 %) sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben/-

umstrukturierungen) für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rees nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die sonstigen Lagen in Rees aus.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen in Rees** sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Nahversorgungsstrukturen im Emmericher Umland sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) nicht zu erwarten.

In den Sortimenten Sportartikel und Spielwaren sind hingegen städtebaulich negative Auswirkungen durch das Vorhaben im Emmericher Umland zu erwarten. Angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen – und im Sinne der Minimierung des Risikos von Betriebsaufgaben – ist aus fachlicher Sicht eine Reduktion der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche in den Sortimenten Sportartikel und Spielwaren zu empfehlen (s. Kapitel 6.5).

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2022 die durchschnittlichen sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten berücksichtigt (s. Kapitel 4.4).

Die vorstehenden Ausführungen zu den städtebaulichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigen eine Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche NuG durch einen EDEKA-Supermarkt (1.400 m² VKF) sowie einen Lebensmitteldiscounter (1.100 m² VKF) (s. Kapitel 3.2). Im Falle einer einseitigen Nutzung der geprüften Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² durch den EDEKA-Markt sind aufgrund der deutlich geringeren anzunehmenden Flächenproduktivität des Vollsortimenters im Vergleich zum Lebensmitteldiscounter (s. Kapitel 5.2) und unter Berücksichtigung der ermittelten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen ebenfalls keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Dabei ist anzuführen, dass angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar die verbleibenden Entwicklungspotenziale in Emmerich am Rhein „aufgebraucht" werden. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungsnetz in Emmerich am Rhein ist demnach –

auch unter Berücksichtigung der normativen Verträglichkeit – eine Reduktion der Verkaufsfläche zu empfehlen.

6.4 Ableitung städtebaulich verträglicher sortimentsspezifischer Verkaufsflächengrößen

Aufgrund der nicht vollkommen auszuschließenden Marktaufgaben von Fachmärkten und/oder -geschäften diverser Sortimente (insb. Sortimente Sportartikel und Spielwaren) (s. Kapitel 6.3) und der daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Emmericher Umland ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der jeweils avisierten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zu empfehlen. Dadurch können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum reduziert werden. Die empfohlenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen betragen:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** max. 1.500 m² VKF zzgl. Randsortimente. In diesem Zusammenhang wären noch ausreichende Entwicklungspotenziale zur Verdichtung oder Modernisierung des Nahversorgungsnetzes in Emmerich am Rhein gegeben.
- **Sportartikel:** max. 400 m² VKF; Angesichts des relativ eng definierten Begriffs des Sortiments Sportartikel ist auf dieser Basis ein Sportfachmarkt grundsätzlich denkbar, da dieser auch Freizeitbekleidung und Freizeitschuhe führt und demnach nicht auf der Gesamtverkaufsfläche Sportartikel führt.
- **Spielwaren:** max. 300 m² VKF; Hier wäre ein kleiner Fachmarkt oder ein Multisortimenter mit einer größeren Spielwarenabteilung grundsätzlich denkbar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass reine Spielwarenfachmärkte aktuell ein sehr weitmaschiges Angebotsnetz aufweisen und dieses Sortiment meist in Randsortimenten angeboten wird.
- **Heimtextilien:** max. 600 - 700 m² VKF (basierend auf den Ausführungen in Kapitel 6.2.5, anstelle einer Umsatzumverteilungsberechnung). Angesichts der ermittelten Verkaufsflächendimensionierung wäre ein Fachmarkt denkbar.
- Die oben genannten Verkaufsflächenreduktionen werden insbesondere hinsichtlich der vom Vorhaben potenziell induzierten und als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen für die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.3) empfohlen.
- In Folge der empfohlenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenreduktionen sinken die einzelbetrieblichen prozentualen Anteile an Umsatzumverteilung für die betroffenen Märkte auf (i. d. R.) rd. 10 % (Worst Case). Dieser Wert ist in absatzwirtschaftlicher Hinsicht noch als verträglich zu bewerten.
- Dies begründet sich u. a. auch darin, dass insbesondere in den Sortimenten **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, **Sportartikel**, **Spielwaren** und **Heimtextilien** (teils deutlich) unterdurchschnittliche Zentralitäten im Untersuchungsraum und damit eine

aus versorgungsstruktureller Sicht kritisch zu bewertende Unterversorgung der Bevölkerung in den genannten Sortimenten zu konstatieren ist (s. Kapitel 4.3 und 4.4).

Bei der sortimentsspezifischen Reduktion der Verkaufsflächen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wäre sodann noch von einem einzelnen Markt auszugehen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes würde der leistungsstärkste mögliche Anbieter (Aldi Süd) eine Flächenproduktivität von rd. 10.010 Euro/m² VKF erreichen und demnach einen reduzierten Vorhabenumsatz von max. 12,0 („minus" rd. 5,4 Mio. Euro).
- Im Sortiment **Sportartikel** ist weiterhin davon auszugehen, dass eine Flächenproduktivität von max. 3.000 Euro/m² VKF (Worst Case) erreicht wird. Für das Sortiment Sportartikel ergibt sich demnach ein reduzierter Vorhabenumsatz von max. rd. 1,2 Mio. Euro („minus" rd. 1,1 Mio. Euro).
- Im Sortiment **Spielwaren** ist weiterhin von einer Flächenproduktivität von max. 2.400 Euro/m² VKF (Worst Case) auszugehen. Für das Sortiment Spielwaren ergibt sich demnach ein reduzierter Vorhabenumsatz von max. rd. 0,7 Mio. Euro („minus" rd. 1,1 Mio. Euro).
- Es ist weiterhin davon auszugehen, dass im Sortiment **Heimtextilien** eine Flächenproduktivität von max. 1.900 Euro/m² VKF (Worst Case) erreicht wird. Für das Sortiment Heimtextilien ergibt sich demnach ein reduzierter Vorhabenumsatz von rd. 1,1 - 1,3 Mio. Euro („minus" rd. 0,1 - 0,3 Mio. Euro).

Durch die empfohlene Reduktion der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in den Sortimenten Sportartikel (max. 400 m² VKF), Spielwaren (max. 300 m² VKF) sowie Heimtextilien (max. 600 - 700 m² VKF) sind durch das Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Durch die Reduktion der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (max. 1.500 m² VKF) wäre ein marktgängiger Lebensmittelmarkt, bei gleichzeitig verbleibenden Entwicklungspotenzialen in Emmerich am Rhein, denkbar.

Die abgeleiteten maximalen Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ist bei der weiteren Konzeptionierung des Vorhabens durch die jeweiligen Branchen entsprechend zu berücksichtigen.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf die in diesem Kapitel abgeleiteten – als städtebaulich verträglich zu bewertenden – Verkaufsflächen.

6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) 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 Düsseldorf 2018 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Regionalplan Düsseldorf 2018 - Plandarstellung Blatt 03).

Das Planvorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019 (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 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

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."*

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 2019 (Beeinträchtigungsverbot).

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Emmerich entwickelt die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH ein Einkaufszentrum am Neumarkt. In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, innerhalb des ZVB HZ Emmerich am Rhein.

In vorangegangenen Analysen wurden bereits gewisse Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt, Sonderpostenmarkt und Zoofachmarkt) als verträglich bewertet (s. Kapitel 1).

Die Vielzahl der bisher untersuchten Varianten/Ausprägungen zeigt, dass die Anforderungen an einen nachhaltig funktionsfähigen und damit auch attraktiven Einzelhandelsstandort im Zuge der Projektplanungsphase deutlich gestiegen sind. Dies ist maßgeblich den dynamischen Veränderungsprozessen im Einzelhandel, die insbesondere durch den Online-Handel bedingt sind, geschuldet. Aus Entwicklersicht ist eine gewisse Flexibilisierung der Nutzungsoptionen von hoher Relevanz, um auf heute noch nicht absehbare Marktveränderungen angemessen reagieren zu können. Daher ist Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH an einer B-Plan-Festsetzung interessiert, welche ein gewisses Maß an Nutzungsflexibilität zulässt, die aber gleichermaßen als städtebaulich verträglich bewertet werden kann. Im vorliegenden Gutachten wurde daher ergänzend geprüft, ob sich etwas größere Verkaufsflächen als bisher untersucht (s. o.) bzw. auch weitere Sortimente, welche aus Entwicklersicht am Vorhabenstandort potenziell in Frage kämen, als absatzwirtschaftlich und städtebaulich sowie konzeptionell verträglich darstellen.

Ableitung städtebaulich verträglicher sortimentsspezifischer Verkaufsflächengrößen

- Aufgrund der festzustellenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum in den Sortimenten **Sportartikel**, **Spielwaren** und **Heimtextilien** werden die Verkaufsflächen in ihrer ursprünglich geprüften Dimensionierung als städtebaulich nicht verträglich bewertet (s. Kapitel 6.4).

In der Zusammenschau der untersuchten Aspekte wird folgende Empfehlung getroffen:

- **Sportartikel:** max. 400 m² VKF;
- **Spielwaren:** max. 300 m² VKF;
- **Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz):** max. 600 - 700 m² VKF;
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke):** 250 m² (keine Reduktion);
- **Nahrungs- und Genussmittel**: 1.500 m² VKF (zzgl. Randsortimente wäre sodann ein marktgängiger Lebensmittelmarkt realisierbar): Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 2.500 m² die Auswirkungen im

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW als verträglich für die Emmericher Innenstadt zu bewerten sind.

Dabei ist anzuführen, dass angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar die verbleibenden Entwicklungspotenziale in Emmerich am Rhein „aufgebraucht" werden. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungsnetz in Emmerich am Rhein ist demnach – auch unter Berücksichtigung der normativen Verträglichkeit – aus fachlicher Sicht eine Reduktion der Verkaufsfläche zu empfehlen.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese (teils) veränderten Verkaufsflächengrößen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs HZ Emmerich am Rhein in einer definierten Hauptlage. Die Verkaufsflächendimensionierung ist konform zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen.

Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen und den Vorgaben des EHK Emmerich 2017 (s. Kapitel 6.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind – unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenreduktion (s. Kapitel 6.4) – nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind – unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenreduktion (s. Kapitel 6.4) – nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1 Ziel:** Der Regionalplan Düsseldorf 2018 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Regionalplan Düsseldorf 2018 - Plandarstellung Blatt 03). Das Planvorhaben ist 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** (s. Kapitel 6.4).

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den Ausführungen des LEP NRW 2019.

Als verträglich erachtete Sortimente für die Bauleitplanung

Insgesamt wurden nunmehr folgende Sortimente und Verkaufsflächendimensionierungen als städtebaulich verträglich bewertet:

Tabelle 24: Zusammenfassende Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchungen

Sortimentsbereich/Sortiment	als verträglich bewertete Verkaufsfläche in m²	Beispiel an möglichen Märkten
Nahrungs- und Genussmittel	2.500 **Aber:** Empfehlung von max. 1.500 m² um Entwicklungs-möglichkeiten offenzuhalten	Lebensmittelmarkt zzgl. Konzessionäre
Sportartikel	400	Sportfachmarkt
Spielwaren	300	Spielwarenfachgeschäft oder Randsortiment in einem Kleinkaufhaus
Heimtextilien (Gardinen, Deko-stoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	700	Einrichtungsfachmarkt oder im Randsortiment eines Mul-tisortimenters
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	250	Apotheke
Drogeriewaren[21]	640	Drogeriefachmarkt und Randsortiment in anderen Märkten
Bekleidung[21]	1.000	Bekleidungsfachmarkt
Schuhe[21]	410	Schuhfachmarkt
Elektrogeräte/Unterhaltungselekt-ronik[21]	1.500	Elektrofachmarkt
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat[22]	230	Fachgeschäft oder im Rand-sortiment eines Multisortimenters
PBS	150	Fachgeschäft oder im Rand-sortiment eines Multisortimenters
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere[23]	550	Zoofachmarkt

Quelle: Eigene Darstellung.

[21] Stadt und Handel (2016): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandels-planung in der Emmericher Innenstadt. Dortmund.

[22] Stadt + Handel (2019b): Ergänzende Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandels-betrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

[23] Stadt + Handel (2019a): Auswirkungsabschätzung in Zusammenhang mit der diskutierten Befreiung vom vor-habenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt. Dortmund.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens ____ 9

Abbildung 2: Räumliche Lage und Stadtgrenze der Stadt Emmerich ____ 11

Abbildung 3: Untersuchungsraum Nahrungs- und Genussmittel sowie Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) ____ 14

Abbildung 4: Untersuchungsraum Sportartikel, Spielwaren sowie Heimtextilien (zentrenrelevante Sortimente) ____ 15

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) ____ 42

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentrenrelevante Sortimente) _ 44

Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein ____ 50

Abbildung 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Emmerich am Rhein (Ausschnitt) ____ 51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingangswerte zur Berechnung der sortimentsspezifischen verträglichen Verkaufsfläche 10

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Emmerich am Rhein 12

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) im Untersuchungsraum 18

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsätze Sportartikel, Spielwaren, Heimtextilien 20

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum 22

Tabelle 6: Steckbrief ZVB HZ Emmerich am Rhein 26

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Elten (Emmerich) 27

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Isselburg 28

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Anholt (Isselburg) 29

Tabelle 10: Steckbrief (faktischer) ZVB Kalkar 30

Tabelle 11: Steckbrief ZVB IZ Kleve 31

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NZ Kellen (Kleve) 32

Tabelle 13: Steckbrief ZVB NZ Tönissen-Center (Kleve) 33

Tabelle 14: Steckbrief ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee (Kleve) 34

Tabelle 15: Steckbrief ZVB Rees Innenstadt 35

Tabelle 16: Steckbrief ZVB NVZ Haldern (Rees) 36

Tabelle 17: Steckbrief ZVB NVZ Millingen (Rees) 37

Tabelle 18: Sortimentsspezifische Umsatzprognose des Gesamtvorhabens (realitätsnaher Worst Case) 48

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 53

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) 55

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel 57

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren 59

Tabelle 23: Herleitung einer bedarfsgerechten Verkaufsflächengröße im Sortiment Heimtextilien in Emmerich am Rhein 61

Tabelle 24: Zusammenfassende Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchungen 80

Literatur und sonstige Quellen

ABDA (2018): Zahlen Daten Fakten 2018, Berlin.

BBE Handelsberatung (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg, Münster.

BBE Handelsberatung (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve, 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.

Dr. Donato Acocella (2015): Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rees 2015, Lörrach/Dortmund.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

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

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

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

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.

Stadt + Handel (2019a): Auswirkungsabschätzung in Zusammenhang mit der diskutierten Befreiung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt. Dortmund.

Stadt + Handel (2019b): Ergänzende Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

Sonstige Quellen

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

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