

Gut- **08/2022** **achten**

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines EDEKA und eines dm
in Emmerich, Kaserne Nord (B-Plan E33/2 –
Nahversorgung Kaserne -),
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 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

AUFTRAGGEBER

Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Dr. Fabian Schubert

Dortmund, 29. August 2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	5
3	Standortbeschreibung	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	11
<hr/>		
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	14
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	19
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
<hr/>		
5	Vorhabendaten	26
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	26
5.2	Umsatzprognose des Planvorhabens	27
5.3	Zusammenfassende Darstellung	30
<hr/>		
6	Auswirkungen des Planvorhabens	31
6.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich 2017	31
6.1.1	Übergeordnete Entwicklungsziele	31
6.1.2	Entwicklungsvarianten und Entwicklungsempfehlungen perspektivischer Nahversorgungsstandort ehemalige Kaserne	32
6.1.3	Ansiedlungsleitsätze	39
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	42
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	46
<hr/>		
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	50

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Emmerich ist die Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters und eines dm Drogeriefachmarktes an der Kaserne Nord geplant. Der EDEKA ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.830 m² (zzgl. Bäckerei 30 m² und 40 m² Café-Bereich) und der dm mit einer Gesamtverkaufsfläche von 780 m² projektiert. Der Vorhabenstandort ist nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich 2017¹ als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung ausgewiesen.

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 und/oder die integrierte Nahversorgung 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 und die Konformität zum EHK Emmerich 2017 sowie zu den Zielen des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel) gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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 vorhandener und/oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Emmerich 2017.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel² und Drogeriewaren³ (= nahversorgungsrelevant gem. „Emmericher Sortimentsliste“, vgl. EHK Emmerich 2017, S. 111) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Gutachtens hat Stadt + Handel die Verkaufsflächen im Untersuchungsraum im März 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Haupt- und Nebensortiment.
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (mind. 300 m² VKF)⁴.

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 Bestandserhebung 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 Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

² Enthält die Einzelsortimente Getränke, Back-/Konditoreiwaren, Fisch-/Fleisch-/Metzgereiwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren. Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusammengefasst.

³ Enthält die Einzelsortimente Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel). Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich Drogeriewaren zusammengefasst.

⁴ 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.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- Kennwerte zu Kundenverflechtungen mit den Niederlanden aus dem EHK Emmerich 2017 sowie weiterer Fachliteratur.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von den von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stichtag: 30.06.2021). Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2019).

Berücksichtigung finden bei der Nachfrageanalyse auch die Kundenbeziehungen mit den Niederlanden.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

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 Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. 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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case⁶ in die Untersuchung einzustellen.

⁶ 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, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungswerte 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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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 i. S. eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten EDEKA und dem mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2026). 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 in den relevanten Sortimentsbereichen (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 vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen eine leichter Anstieg der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten⁷. Dieser ist insbesondere zu erwarten, da im direkten Umfeld des Planvorhabens die Errichtung von mehreren Wohngebäuden geplant ist. Eine tiefergehende Analyse erfolgt in Kapitel 3.1.

Für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (rd. 4,0 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren aus fachlicher Sicht Folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die durch die neuen Wohneinheiten zu erwartende Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Plan-

⁷ Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2021.

vorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. 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 4.2.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

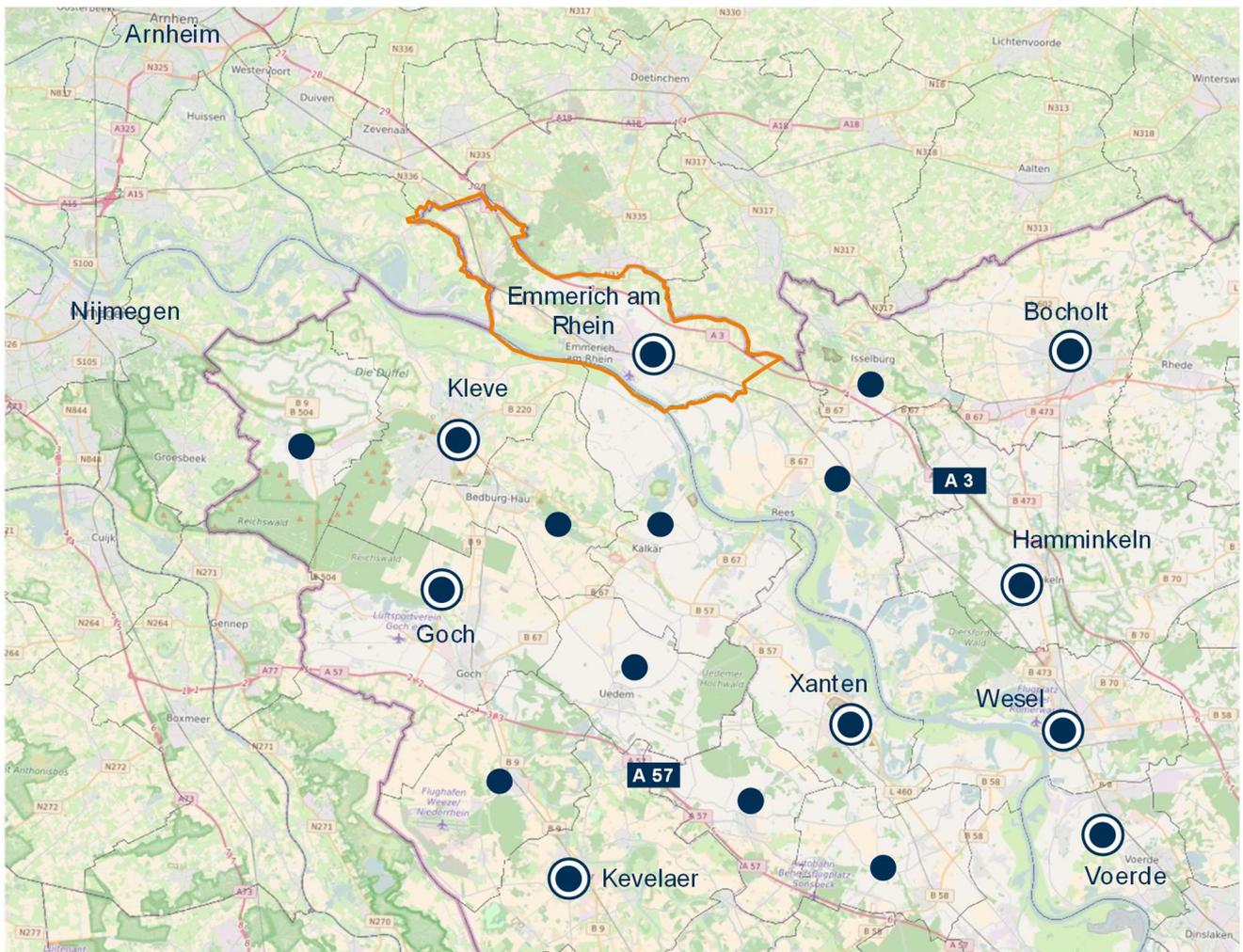
Standortbeschreibung

3.1 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.

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

Abbildung 1: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: EHK Emmerich 2017, S. 22.

Emmerich am Rhein ist zudem über den östlich des Hauptzentrums gelegenen Bahnhof sowie den Haltepunkt im Ortsteil Praest, an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insb. in Richtung Wesel (Fahrzeit rd. 28 Minuten) und Duisburg (Fahrzeit rd. 65 Minuten) mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Ortschaften anbietet“ (EHK Emmerich 2017, S. 21 ff).

In der Stadt Emmerich am Rhein leben 30.823 Einwohner (30.06.2021)⁹, die sich auf insgesamt acht Stadtteile verteilen. Den größten Bevölkerungsanteil weist der Kernort Emmerich am Rhein mit rd. 60 % auf, in welchem auch das Planvorhaben verortet ist.

Verkehrsinfrastruktur

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.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Emmerich (bzw. den Landkreis Kleve) wird gemäß Prognose seitens IT.NRW 2021 eine leicht steigende Bevölkerung für Ende 2026 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) prognostiziert.

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass am Vorhabenstandort bereits 85 Wohneinheiten umgesetzt wurden und der Bau weiterer 120 Wohneinheiten geplant ist. Bei einem für Emmerich anzusetzenden Einwohner je Wohneinheiten-schlüssel von 2,1 ergibt sich demnach ein Einwohnerzuwachs von 431 Einwohnern. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes werden nachfolgend nur die durch Wohnbauentwicklung zu erwartenden Bevölkerungszuwächse berücksichtigt.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.06.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Emmerich	30.823	31.254	+1,4%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2022 und Angaben des Vorhabenträgers zur Wohnbauentwicklung.

3.2 MIKROSTANDORT

In Emmerich ist die Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters und eines dm Drogeriefachmarktes im Bereich Moritz-von-Nassau-Straße/Am Busch (ehemalige Kaserne) in Siedlungsrandlage im Norden des Hauptsiedlungs-

⁹ IT.NRW: Bevölkerungsstand (Stichtag: 30.06.2021).

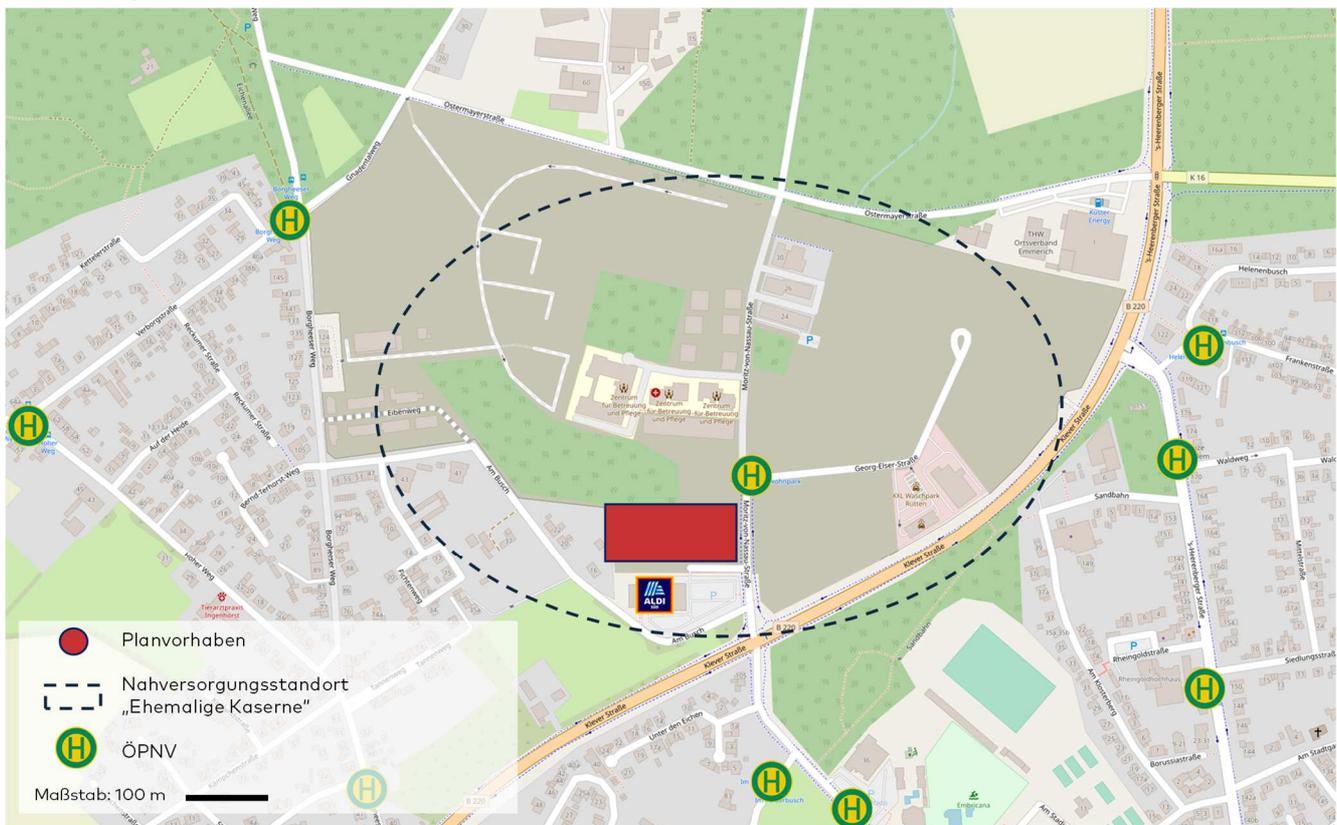
bereiches der Stadt Emmerich geplant. Der EDEKA ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.830 m² (zzgl. Bäckerei 30 m² und 40 m² Café-Bereich) und der dm mit einer Gesamtverkaufsfläche von 780 m² projiziert.

Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Emmerich 2017 als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung ausgewiesen.

„Der Standort Ehemalige Kaserne ist aktuell in Siedlungsrandlage im Norden des Hauptsiedlungsbereichs verortet. Im Osten, Westen und Süden des Standorts schließt sich Wohnbebauung an. Mit der Klever Straße (B 220) besteht gegenwärtig eine städtebauliche Barriere für die Wohnbevölkerung im Südosten, für die Nahversorgung der Bevölkerung im Nordwesten nimmt der Standort (u. a. auch aufgrund der genannten Barrierewirkung der Klever Straße) allerdings eine hohe Bedeutung ein“ (EHK Emmerich 2017, S. 91).

Im Zuge der bereits umgesetzten (35 Wohneinheiten durch die dt. Reihenhaus und 50 Wohnungen im Rahmen des Projektes "junges Wohnen") sowie der noch geplanten (weitere 120 Wohneinheiten) wohnflächenorientierten Projektentwicklung sowie die weiteren geplanten bzw. bereits teilweise umgesetzten Nutzungen (u. a. Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen, Kindertagesstätte) ist der Standortbereich perspektivisch als städtebaulich integriert zu bewerten. Südlich des Vorhabenstandorts ist mit einem ALDI Süd-Markt bereits heute ein strukturprägender Lebensmittel-discounter verortet.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 03/2022.

Die verkehrliche Anbindung für den MIV ist über die unmittelbar am Vorhabenstandort verlaufende Klever Straße (B 220) sowie die Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße gegeben. Es bestehen somit gute Verkehrsanbin-

dungen an die umliegenden Siedlungsbereiche. Am Vorhabenstandort werden sowohl aktuell als auch perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die am Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Gesundheitswohnpark“. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu beurteilen. Daneben ist durch das bestehende Wegenetz entlang der Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße sowie der Klever Straße (B 220) auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Vorhabenstandort gegeben.

Den über die regulären Verkehrswege zu erreichenden nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellt der am Vorhabenstandort befindliche Lebensmitteldiscounter ALDI Süd dar. Die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter befinden sich mit REWE, EDEKA (perspektivisch) und dm im Emmericher Hauptzentrum (ZVB) in rd. 2,2 km südöstlicher Entfernung zum Planvorhaben. Darüber hinaus befindet sich östlich des Planvorhabens eine Filiale des Vollsortimenters Kaufland in rd. 1,7 km Entfernung.

Der Vorhabenstandort ist in einer Entfernung von rd. 1,8 km zum Hauptzentrum Emmerich (nördliche Grenze des ZVB) verortet. In diesem befindet sich mit einem dm-Drogeriefachmarkt zudem der nächstgelegene und derzeit einzige Drogeriefachmarkt in Emmerich.

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAU- MES

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 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 in Emmerich;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in einem Umkreis von rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung (bzw. rd. 10 Gehminuten) zum Vorhabenstandort. Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich insbesondere in östlicher und südlicher Richtung durch die strukturprägenden Wettbewerber (Kaufland und Netto Marken-Discount). Zudem fungiert die im Süden verlaufende Bahntrasse als räumliche, das Kerneinzugsgebiet beschränkende Barriere. In westlicher und nördlicher Richtung ist aufgrund fehlender Angebotsstrukturen von einer weiteren Ausdehnung des fußläufigen Einzugsgebiets auszugehen. Hier endet das Kerneinzugsgebiet mit dem Ende der Siedlungsbereiche bzw. den anschließenden Grün- und Freiflächen, eine größere

Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dem Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen. Im Kerneinzugsgebiet befindet sich benachbart zum Vorhabenstandort ein ALDI Süd Lebensmitteldiscounter.

Im Kerneinzugsgebiet leben 6.366 Einwohner (31.12.2026 inkl. Wohnungsbau).

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere die westlich anschließenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Borghees, Hüthum und Elten sowie die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Klein-Netterden. Hier sind mit PENNY, NETTO und NORMA (in Elten) lediglich systemähnliche Wettbewerber und kein Lebensmittelvollsortimenter oder Drogeriefachmarkt angesiedelt. Eine leichte Ausdehnung ist zudem in Richtung der westlich befindlichen Siedlungsbereiche anzunehmen. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets sind neben dem Planvorhaben und den zuvor genannten Anbietern mit ALDI Süd im Kerneinzugsgebiet sowie Kaufland, dem Lebensmitteldiscounter Netto und einem Getränkemarkt (in Elten) weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Im erweiterten Einzugsgebiet leben 10.669 Einwohner (31.12.2026).

Eine Limitierung des Einzugsgebietes erfolgt dabei insbesondere durch die niederländische Grenze. Diese begrenzt das Einzugsgebiet aufgrund differierender Einzelhandels-, Konsumenten- und Kaufkraftstrukturen in Richtung Norden. Die hinsichtlich der Niederlande anzunehmenden Kundenverflechtungen werden bei der Ermittlung der Kaufkraft sowie der Umsatzprognose berücksichtigt.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet 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.

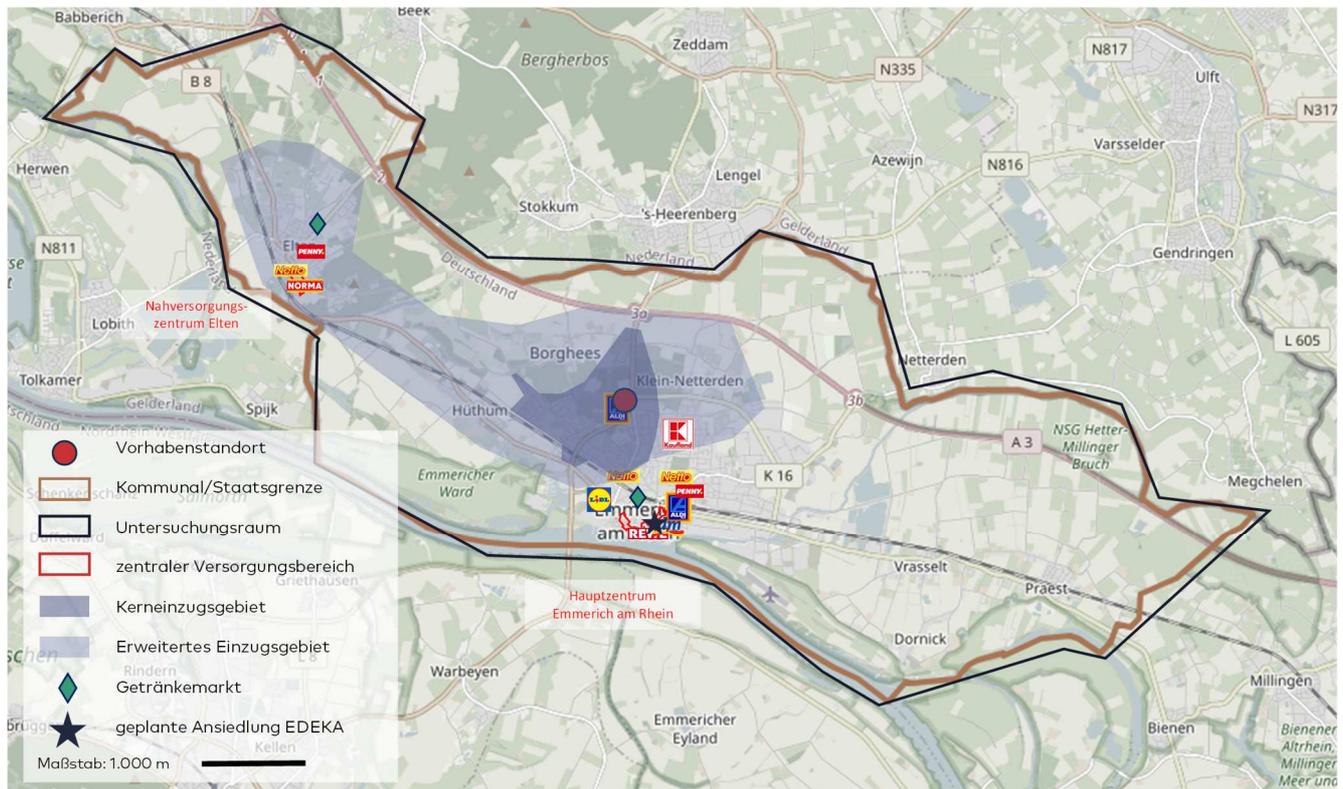
Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Vorhabens eine Einschränkung durch Barrieren (u. a. die Niederländische Grenze, Rhein) sowie durch Zeit-Distanz-Faktoren (s. detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Der Untersuchungsraum umfasst die beschriebenen Einzugsgebiete sowie die weiteren Stadtteile des Emmericher Stadtgebietes. Aus diesen Siedlungsgebieten

besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Die Ausdehnung des Untersuchungsraumes wird durch die innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Wettbewerbsstrukturen sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen beschränkt. Die hinsichtlich der Niederlande anzunehmenden Kundenverflechtungen werden bei der Ermittlung der Kaufkraft sowie der Umsatzprognose berücksichtigt.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet, unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung Stadt + Handel 03/2022; ZVB-Abgrenzungen: EHK Emmerich 2017.

Mit dem ZVB Hauptzentrum Emmerich und Nahversorgungszentrum Elten befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der zu erwartenden Kopplungseffekte (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt), einer guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Darüber hinaus ist mit Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den Niederlanden zu rechnen (teilweise auch Umlenkung bestehender Kaufkraftzuflüsse). Diese werden nachfolgend berücksichtigt.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. e. 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.

Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Emmerich

- Ansiedlung eines EDEKA mit rd. 1.200 m² GVKF und eines Bäckers am Neumarkt im Hauptzentrum Emmerich (Eröffnung 2022 geplant).

Die vorstehend genannte Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Im Emmericher Hauptzentrum befindet sich ein REWE-Markt, welcher voraussichtlich perspektivisch schließen wird. Da der Zeitpunkt der Schließung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wird dieser nachfolgend weiterhin als Bestandsbetrieb eingestellt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 900 m² VKF und durchschnittlich rd. 750 m² VKF auf.

Des Weiteren sind zwei strukturprägende Lebensmittelsupermärkte mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 m² sowie ein Verbrauchermarkt¹⁰ mit angeschlossenem Getränkemarkt in Emmerich angesiedelt.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemarkte (stand-alone) sowie weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter arrondiert.

Insgesamt befinden sich vier der 14 strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

¹⁰ Bei dem Verbrauchermarkt handelt es sich um einen Kaufland, der nach dem EHK Emmerich 2017 aufgrund seiner Verkaufsfläche als nicht mehr vollumfänglich marktfähig eingestuft wird (vgl. ebenda u. a. Kapitel 4.5 und 7.5).

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt rd. 0,39 m² VKF NuG/EW¹¹, was im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als leicht unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Emmerich	ZVB Hauptzentrum	4.000	24,0
	NVZ Elten	1.400	11,2
	sonstige Lagen	7.300	62,8
GESAMT*		12.700	97,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Darüber hinaus ist ein Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in dem zentralen Versorgungsbereich ZVB Hauptzentrum Emmerich festzustellen, was sich durch die dort verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte begründet.

Drogeriewaren

Das Angebot im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird in Emmerich durch einen dm-Drogeriefachmarkt im Hauptzentrum Emmerich sowie durch die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte bereitgestellt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Drogeriewaren im Untersuchungsraum beträgt rd. 0,05 m² VKF Drog/EW¹², was im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,08 m² VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortimentsbereich Drogeriewaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Emmerich	ZVB Hauptzentrum	900	7,1
	NVZ Elten	100	0,8
	sonstige Lagen	600	5,7
GESAMT*		1.600	13,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Ein Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Drogeriewaren befindet sich mit dem einzigen Drogeriefachmarkt in Emmerich (dm) im ZVB Hauptzentrum. Darüber hinaus besteht in den sonstigen Lagen ein weiterer Angebotsschwerpunkt, welcher überwiegend durch die Randsortimentsverkaufsflächen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter bedingt ist.

Insgesamt wird ersichtlich, dass im Einzugsgebiet des Planvorhabens mit ALDI Süd und NETTO sowie NETTO, NORMA und PENNY in Elten überwiegend systemähnliche Wettbewerber bestehen. Die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter befinden sich mit REWE, EDEKA (perspektivisch) und dm im Emmericher Hauptzentrum in rd. 2,2 km südöstlicher Entfernung zum Planvorhaben. Darüber hinaus befindet sich östlich des Planvorhabens Verbrauchermarkt Kaufland in rd. 1,7 km Entfernung. Die Wettbewerbssituation mit systemgleichen Wettbewerbern ist im Einzugsgebiet daher eher gering ausgeprägt.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens 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 bzw. die Stadt Emmerich weist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 90,4 (IfH 2022) auf, d. h. die Kaufkraft liegt unter dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).

Stadt + Handel ist im Zuge einer durchgeführten Kundenbefragung in Emmerich sowie aus anderen Projektzusammenhängen und Studien bekannt, dass es in der deutsch-niederländischen Grenzregion zu teils deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und

Drogeriewaren kommt. Dies ist u. a. auf das preisgünstige Angebot in Deutschland in diesen Sortimenten zurückzuführen¹³.

Das EHK Emmerich 2017 weist auf Basis einer Haushaltsbefragung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatzanteil von 29 % des Gesamtumsatzes in diesem Segment durch niederländische Kunden aus. Es ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass im Sortiment Drogeriewaren ein vergleichbarer Umsatzanteil durch niederländische Kunden in Emmerich generiert wird. Folglich wird im Sortiment Drogeriewaren ebenfalls ein Umsatzanteil von rd. 29 % durch niederländische Kunden im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse angenommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im abgeleiteten Untersuchungsraum (Emmerich) und den Kaufkraftzufluss aus den Niederlanden (s. voranstehende Ausführungen) dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Emmerich*	30.823	109,1	14,4
...davon Emmerich	-	77,4	10,2
...davon Niederlande	-	31,6	4,2

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Bevölkerungsstand IT.NRW 2021 (Stichtag 30.06.2021); Kaufkraft: IfH Köln (2022); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * unter Beachtung Kaufkraftbindungsquote sowie Kaufkraft aus den Niederlanden.

Unter Annahme einer für Emmerich als realistisch anzusehenden Kaufkraftbindungsquote von rd. 90 % (deutsche Kunden) und den zu erwartenden Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden ergibt sich ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial in Emmerich von rd. 109,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und von rd. 14,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung in Emmerich durch Wohnungsbau bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung durch Wohnungsneubau bis Ende 2026 zu rechnen.

¹³ Vgl. u. a. BBE (2013): Einkaufsverflechtungen im deutsch-niederländischen Grenzraum, Münster.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die positive Einwohnerentwicklung, welche im Wesentlichen durch den Wohnungsneubau bedingt ist, für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Somit wird die Nachfrage in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren insgesamt rechnerisch leicht ansteigen.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE 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 betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Emmerich 2017 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB HZ Emmerich am Rhein

Lage	
Verortung	Kernstadt
Distanz zum Vorhaben	1,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	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. Das nördliche Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs ist durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Im Westen und Osten schließen sich vorwiegend industriell-gewerblich genutzte Flächen an das Hauptzentrum an, im Süden bildet der Rhein eine natürliche Barriere.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Schwerpunkte bestehen im Bereich Bekleidung, Nahrung- und Genussmittel sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Entlang der Kaßstraße bestehen einige Leerstände (die Fläche des C&A im Rheinparkcenter wird nach Marktaufgabe absehbar neu belegt).
relevante Magnetbetriebe	REWE, EDEKA (perspektivisch), dm
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 7 (Großer Wall) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den rd. 500 Meter östlich gelegenen Bahnhof Emmerich und über eine Vielzahl von Bushaltestellen (u. a. Geistmarkt, Neuer Steinweg, Kleiner Löwe, Derksen) sowie durch den an den Bahnhof angegliederten Busbahnhof.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Hauptzentrum Emmerich weist eine bandartige Ausdehnung auf. Der Geschäftsbesatz ist überwiegend an der Steinstraße und der Kaßstraße organisiert. Geistmarkt und Neumarkt stellen zentrale bzw. markante Platzsituationen im innerstädtischen Gefüge dar.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Emmerich 2017.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Elten

Lage	
Verortung	Stadtteil Elten
Distanz zum Vorhaben	8,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	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“. Die Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.
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.
relevante Magnetbetriebe	NETTO, NORMA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist großräumig über die B 8 (Bergstraße/Klosterstraße) und die L 472 (Schmidtstraße) sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Markt“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Historisch gewachsener zentraler Versorgungsbereich mit aufgelockerten Besatzstrukturen. Wesentlich geprägt wird der ZVB zudem durch die durch den ZVB verlaufende B 8 mit entsprechender verkehrlicher Belastung.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Emmerich 2017; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Bezogen auf den **Mikrostandort** ist das Planvorhaben aktuell durch seine Siedlungsrandlage im Norden des Hauptsiedlungsbereichs Emmerich gekennzeichnet. Im Osten, Westen und Süden des Standorts schließt sich Wohnbebauung an. Im Zuge der bereits umgesetzten sowie der noch geplanten wohnflächenorientierten Projektentwicklung sowie der weiteren geplanten bzw. bereits teilweise umgesetzten Nutzungen (u. a. Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen, Kindertagesstätte) ist der Standortbereich perspektivisch als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Emmerich 2017 als **perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung** ausgewiesen.
- Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere über die unmittelbar am Vorhabenstandort verlaufende Klever Straße (B 220) sowie die Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße gegeben. Am Vorhabenstandort werden sowohl aktuell als auch perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als sehr gut zu bewerten.
- Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt über die am Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Gesundheitswohnpark“. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu beurteilen. Daneben ist durch das bestehende Wegenetz entlang der Straßen Am Busch bzw. Moritz-von-Nassau-Straße sowie der Klever Straße (B 220) auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Vorhabenstandort gegeben.
- Das südlich verortete Innenstadtzentrum stellt mit einer Entfernung von rd. 1,8 km den nächstgelegenen **zentralen Versorgungsbereich** dar. Den über reguläre Verkehrswege zu erreichenden nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellt der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd am Vorhabenstandort dar.
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches **Kaufkraftniveau** von rd. 90,4 (IfH 2022) im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf (s. Kapitel 4.3).
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2026 mit einer **leicht steigenden Nachfrage** in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zu rechnen (s. Kapitel 4.3).
- Insgesamt wird ersichtlich, dass im Einzugsgebiet des Planvorhabens überwiegend systemähnliche Wettbewerber bestehen. Die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter befinden sich mit REWE, EDEKA (perspektivisch)

und dm im Emmericher Hauptzentrum in rd. 2,2 km südöstlicher Entfernung zum Planvorhaben. Darüber hinaus befindet sich östlich des Planvorhabens ein Verbrauchermarkt (Kaufland) in rd. 1,7 km Entfernung, der jedoch aufgrund seiner Ausprägung nur als bedingt wettbewerbsfähig einzustufen ist. Die Wettbewerbssituation mit systemgleichen Wettbewerbern ist im Einzugsgebiet daher eher gering ausgeprägt.

- Aufgrund der **quantitativen Ausstattungswerte** im Untersuchungsraum (rd. 0,39 m² VKF/EW) führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelanbieter sowie den einzigen Emmericher Drogeriemarkt (dm) im ZVB Hauptzentrum (Innenstadt) ergeben werden.

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (EDEKA) und im Bereich Drogeriewaren (dm). Der Anteil der sonstigen Sortimente (inkl. zentrenrelevante Sortimente) liegt bei Lebensmittelvollsortimentern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen. Bei dm-Drogeriefachmärkten liegt der Anteil der sonstigen Sortimente (inkl. zentrenrelevante Sortimente) i. d. R. bei max. 15 %, dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 7: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.464
Drogeriewaren	10	183
sonstige Sortimente	10	183
EDEKA Gesamt*	100	1.830
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁴)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
dm		
Nahrungs- und Genussmittel	20	156
Drogeriewaren	65	507
sonstige Sortimente	15	117
dm Gesamt*	100	780
GESAMTVORHABEN*	100	2.640
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	-	1.650
GESAMT Drogeriewaren*	-	690
GESAMT sonstige Sortimente*	-	300

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

¹⁴ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.640 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.650 m² projektiert. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 690 m² erreicht.

Die sonstigen Sortimente werden auf 300 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei diesen handelt es sich üblicherweise um „klassische“ Mitnahmeartikel, die i. d. R. im Zuge des regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Zudem handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, die z. T. auch in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.2 UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität für das Planvorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA liegt bei rd. 4.870 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁵ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.284 m².

Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Drogeriefachmarkt dm liegt bei rd. 6.730 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁶ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 627 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum mit rd. 90,4 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (vgl. IfH 2022).
- In der deutsch-niederländischen Grenzregion erfolgen teils deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Nach dem EHK Emmerich 2017 ist in beiden Sortimentsbereichen davon auszugehen, dass rd. 29 % des sortimentspezifischen Gesamtumsatzes in Emmerich durch niederländische Kunden generiert werden.

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

¹⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Planvorhabens ist zwar ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, jedoch ist aufgrund des im Vergleich zu den Niederlanden preisgünstigen Angebots in Deutschland und dementsprechenden Kaufkraftzuflüssen von positiven Effekten auf die Flächenproduktivitäten des Planvorhabens im Vergleich zu den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber EDEKA und dm auszugehen.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum mit rd. 0,39 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁷ einzustufen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Drogeriewaren im Untersuchungsraum beträgt rd. 0,05 m² VKF Drog/EW, was im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als unterdurchschnittlich einzustufen ist.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind mit ALDI Süd und NETTO sowie NETTO, NORMA und PENNY in Elten überwiegend systemähnliche Wettbewerber verortet. Die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter befinden sich mit REWE und EDEKA (perspektivisch) im Emmericher Hauptzentrum in rd. 2,2 km südöstlicher Entfernung zum Planvorhaben. Darüber hinaus befindet sich östlich des Planvorhabens ein Verbrauchermarkt (Kaufland¹⁸) in rd. 1,7 km Entfernung. Die Wettbewerbssituation mit systemgleichen Wettbewerbern ist im Einzugsgebiet daher eher gering ausgeprägt.
- Neben dem Planvorhaben dm befindet sich lediglich ein weiterer systemgleicher Wettbewerber – ebenfalls ein Drogeriemarkt der Kette dm – im Stadtgebiet, dieser ist im ZVB Hauptzentrum angesiedelt.

Aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der eher gering ausgeprägten Wettbewerbssituation mit systemgleichen Wettbewerbern im Einzugsgebiet (verstärkt im Sortiment Drogeriewaren) ist ein leicht positiver Effekt auf die Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Betreiber anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Das Planvorhaben befindet sich in Siedlungsrandlage im Norden des Hauptsiedlungsbereichs Emmerich und ist perspektivisch sowohl von Wohnnutzungen als auch weiteren Nutzungen (u. a. Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen, Kindertagesstätte) umgeben.

¹⁷ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

¹⁸ Der Betrieb ist nach dem EHK Emmerich 2017 aufgrund seiner Verkaufsfläche als nicht mehr vollumfänglich marktfähig einzustufen (vgl. ebenda u. a. Kapitel 4.5 und 7.5).

- Der Standort weist durch seine unmittelbare Lage an der Klever Straße (B 220) eine sehr gute MIV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit auf. Diesbezüglich ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Standort optimal für die niederländischen Kunden über die B 220 zu erreichen ist und zukünftig den zur niederländischen Grenze nächstgelegenen Einkaufsstandort mit attraktivem Angebot (Kopplungsstandort aus Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt) darstellen wird.
- Der nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist die am Vorhabenstandort gelegene Haltestelle „Gesundheitswohnpark“.
- Das Planvorhaben wird aufgrund der geplanten sowie bereits am Standort bestehenden Betriebe (ALDI Süd) einen attraktiven Standort darstellen, der von Kopplungsvorteilen profitiert.

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung sind grundsätzliche Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten.

Insgesamt weist der Vorhabenstandort aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund seiner prominenten Lage bzw. sehr guten Erreichbarkeit für niederländische Kunden sowie den anzunehmenden Kopplungsvorteilen standortspezifische Rahmenbedingungen auf, die auf eine höhere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Betreiber EDEKA und dm schließen lassen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Betriebe EDEKA und dm des Planvorhabens in Bezug auf den jeweiligen Betreiber deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen werden.

Die zu erwartende Flächenproduktivität für den **EDEKA** wird somit mit rd. **5.200 Euro/m² VKF** pro Jahr angenommen. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **5.400 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** prognostiziert.

Die zu erwartende Flächenproduktivität für den **dm** wird mit rd. **7.300 Euro/m² VKF** pro Jahr angenommen. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **7.500 Euro/m² VKF** angenommen.

5.3 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Demnach ergeben sich folgende Umsätze des Planvorhabens (Spannweite Mode-rate und Worst Case):

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel		7,6 - 7,9
Drogeriewaren	5.200 - 5.400	~ 1,0
sonstige Sortimente		~ 1,0
EDEKA Gesamt*		9,5 - 9,9
Bäcker (exkl. Café-Bereich)		
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,3
dm		
Nahrungs- und Genussmittel		1,1 - 1,2
Drogeriewaren	7.300 - 7.500	3,7 - 3,8
sonstige Sortimente		~ 0,9
dm Gesamt*		5,7 - 5,9
GESAMTVORHABEN*		15,5 - 16,0
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*		9,1 - 9,4
GESAMT Drogeriewaren*		4,7 - 4,8
GESAMT sonstige Sortimente*		1,8 - 1,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 15,5 - 16,0 Mio. Euro prognostiziert. Ein Umsatz von rd. 9,1 - 9,4 Mio. Euro wird hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,7 - 4,8 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,8 - 1,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

6 Auswirkungen des Planvorhabens

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung 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 Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT EMMERICH 2017

6.1.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Im EHK Emmerich 2017 werden ein übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele formuliert. Für das Planvorhaben ist diesbezüglich relevant:

„Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Emmerich am Rhein zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln“ (EHK Emmerich 2017, S. 78 f.).

Diesbezüglich ist für das Planvorhaben Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche, jedoch im Bereich des nach dem EHK Emmerich 2017 perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung.
- Das Hauptsortiment des Planvorhabens liegt in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Beide Sortimente werden nach der Emmericher Sortimentsliste als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.
- Der Vorhabenstandort wird durch die bereits erfolgte sowie die noch geplante Wohngebietsentwicklung zukünftig eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und zu einer qualitativen und auch räumlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

Das **Planvorhaben EDEKA und dm** ist durch die Lage im **perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“** mit **herausgehobener Bedeutung** demnach **konform** zu den im EHK Emmerich 2017 formulierten **übergeordneten Entwicklungszielen**.

6.1.2 Entwicklungsvarianten und Entwicklungsziele des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Ehemalige Kaserne

Im Rahmen des EHK Emmerich 2017 werden Entwicklungsvarianten zur Nahversorgungsoptimierung dargestellt und bewertet. Der Standort des Planvorhabens „Ehemalige Kaserne“ wurde hierbei als eine Entwicklungsvariante hinsichtlich seiner Eignung als möglicher Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft.

„Im Ergebnis dieser Überprüfung kann der Standort Ehemalige Kaserne nach fachlichem Dafürhalten einen möglichen, perspektivischen Nahversorgungsstandort darstellen, der mit einer zukünftigen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu einer Behebung des qualitativen und räumlichen Nahversorgungsdefizits beitragen kann, sofern bestimmte städtebauliche Voraussetzungen erfüllt werden (u. a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) und sofern innenstadtnahe Entwicklungsvarianten weiterhin aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden“ (EHK Emmerich 2017, S. 58 f.).

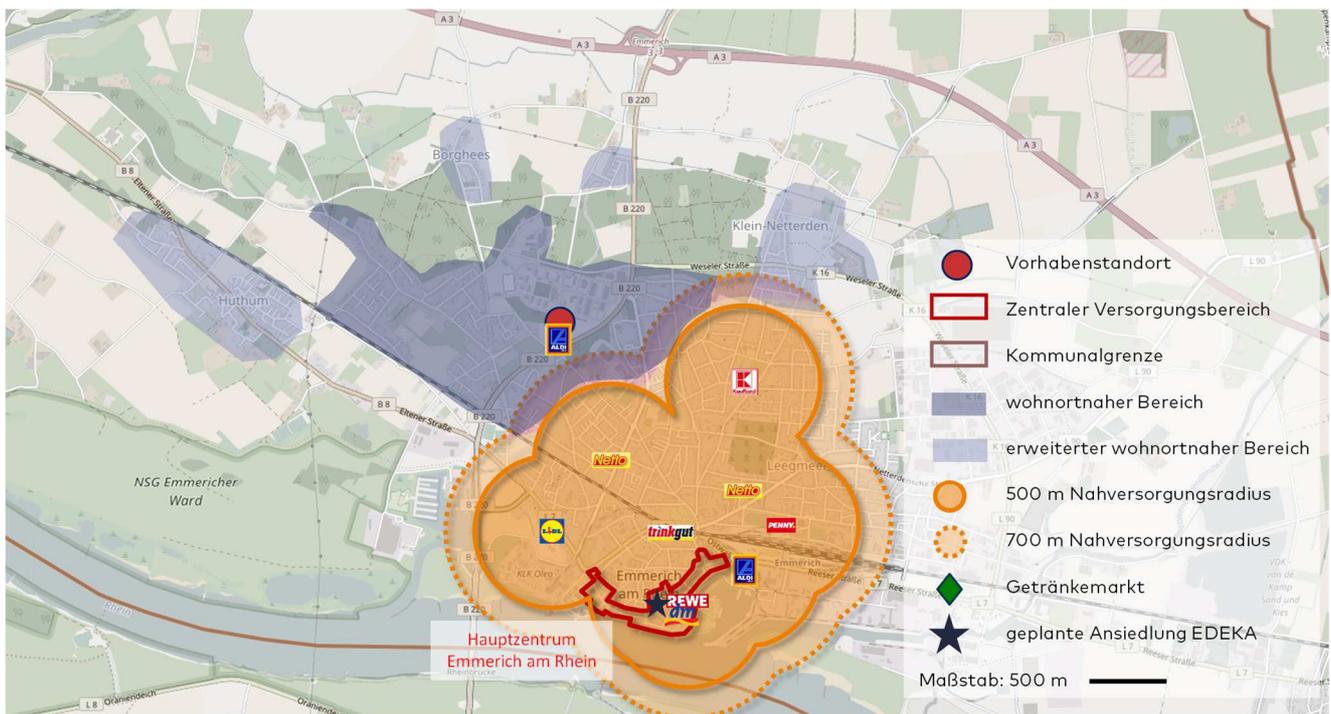
Der Standort „Ehemalige Kaserne“ wird daher im EHK Emmerich 2017 als möglicher perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung aufgenommen. Dieser kann ausgewiesen werden, sofern die vorstehenden städtebaulichen Voraussetzungen (Wohnbauflächen, Integration, innenstadtnahe Entwicklungsvarianten ausgeschlossen) sowie die nachfolgend genannten spezifischen Entwicklungszielen durch Planvorhaben am Standort erfüllt werden.

Quelle: EHK Emmerich 2017.

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

Darüber hinaus definiert das EHK Emmerich 2017 für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ das nachfolgend abgebildete Versorgungsgebiet. Dieses Versorgungsgebiet bildet die Grundlage – zusammen mit den aktuellen Regelungsinhalten des Einzelhandelserlasses NRW 2021¹⁹ – zur Prüfung einer standortgerechten Dimensionierung von Planvorhaben am Nahversorgungsstandort. Versorgt werden soll durch den perspektivischen Nahversorgungsstandort vorrangig der wohnortnahe Bereich (Begrifflichkeit im EHK Emmerich 2017: wohnungsnaher Bereich). Darüber hinaus „ist dem Standort konzeptionell eine über den wohnortnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion zuzusprechen, da er als nächstgelegener Standort eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich und qualitativ unterversorgten im erweiterten wohnortnahen Bereich [Begrifflichkeit EHK Emmerich 2017 wohnstandortnahen] gelegenen Siedlungsbereiche insbesondere im Norden und Westen von Emmerich am Rhein einnimmt“ (EHK Emmerich 2017, S. 94 f.). Für die weiter entfernt liegenden Versorgungsbereiche ist nach dem EHK Emmerich 2017 von einer Kaufkraftabschöpfung auszugehen, die deutlich unter der Abschöpfung des wohnortnahen Bereichs liegt (nach EHK Emmerich 2017 unter 35 - 50 %). Der nachfolgend dargestellte wohnortnahe und erweiterte wohnortnahe Bereich weicht von dem im Kapitel 4.2 abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens ab.

Abbildung 4: Versorgungsgebiet des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ nach EHK Emmerich 2017



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung Stadt + Handel 03/2022; nach EHK Emmerich 2017.

¹⁹ Der Einzelhandelserlass NRW 2021 definiert detailliert, wie zu überprüfen ist, ob ein Planvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu bewerten ist und ob ein Planvorhaben für einen Standort angemessen dimensioniert ist. Diese aktualisierten Regelungen ersetzen das im EHK Emmerich 2017 enthaltene Nahversorgungsprüfschema.

In der Fachdiskussion sowie gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 findet mittlerweile zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um einen in Rede stehenden Standort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 bis 15 Minuten. Dieser Bereich kann jedoch „je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden. So kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen“ Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des „wohnortnahen“ Bereichs unter der des fußläufigen Bereichs liegen dürfte, weil das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Rolle spielt“ (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35).

Auch gemäß Urteil des OVG NRW vom 25.01.2010 „ist nicht zu beanstanden, dass von einem relativ weiten Einzugsbereich, der den gesamten Ortsteil [...] und sogar den Ortsteil [...] umfasst, ausgegangen sowie bezogen auf den Ortsteil [...] eine verhältnismäßig hohe Kaufkraftabschöpfung von 40 bis 60 v.H. und bezogen auf den Ortsteil [...] eine Kaufkraftbindung von etwa 20 v.H. prognostiziert wird“ (OVG NRW – 7 D 97/09.NE).

Ob im vorliegenden Fall von einem ländlichen Raum ausgegangen werden kann, ist neben einer subjektiven Einschätzung gleichermaßen auch objektiv feststellbar. So definiert die AG Strukturwandel den Nahbereich nach drei Stufen hinsichtlich der Einwohnerdichte (>2.500 EW/km²; 1.250-2.500 EW/km² und <1.250 EW/km²). Eine dementsprechende Bewertung wird nachfolgend für Emmerich vorgenommen.

Vorbemerkung zur Einordnung der Planvorhaben EDEKA und dm

Der geplante EDEKA sowie der geplante dm sind beide am perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ projektiert. Hier ist bereits ein ALDI Süd Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Nachfolgend wird das Planvorhaben EDEKA und das Planvorhaben dm getrennt voneinander in die Entwicklungsvarianten und Entwicklungsempfehlungen des EHK Emmerich 2017 zum perspektivischen Nahversorgungsstandort eingeordnet und auch für das Planvorhaben eine einzelne Bewertung der beiden geplanten Betriebe zur Prüfung der standortgerechten Dimensionierung vorgenommen. Grundlage dieser Vorgehensweise ist eine fachgutachterliche Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen vom 11.04.2022 zu Agglomerationen bzw. Agglomerationswirkungen. Demnach ist bei der „Frage, ob die hier beabsichtigte Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

dient, [...] alleine auf das zu beurteilende Planvorhaben ab[zu]stellen. Auf etwaige Agglomerationen oder Agglomerationswirkungen kommt es bei der städtebaulichen Bewertung eines Vorhabens nicht an, da dem Städtebaurecht eine summierende Betrachtung fremd ist. Städtebaulich ist Prüfungsgegenstand immer das jeweilige, zu beurteilende Vorhaben. Lediglich in den Bundesländern, die eine entsprechende Agglomerationsregelung haben, werden – anders als in NRW – auch mehrere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zusammengerechnet und wie ein großflächige Einzelhandelsbetrieb behandelt. Dabei handelt es sich aber alleine um eine raumordnungsrechtliche Fiktion. In NRW gibt es eine derartige Agglomerationsregelung nicht“ (Lenz und Johlen 04-2022).

Für den Betrieb EDEKA (inkl. Bäckerei) des Planvorhabens ist hinsichtlich der Vorgaben des EHK Emmerich 2017 Folgendes festzuhalten:

Städtebauliche Voraussetzungen sowie spezifische Entwicklungsziele:

- Bei dem geplanten EDEKA handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel).
- Im Zuge des Planvorhabens ist die Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters am Standort des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ geplant. Dieser wird insbesondere zur einer qualitativen, quantitativen und auch räumlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Dies gilt insbesondere, da die Wettbewerbssituation mit systemgleichen Wettbewerbern im Einzugsgebiet eher gering ausgeprägt ist und das Planvorhaben als Vollsortimenter das Angebot des benachbarten ALDI Süd Lebensmitteldiscounters qualitative und quantitativ ergänzen wird. Der Betriebstypenmix am Nahversorgungsstandort wird somit optimiert.
- Der Vorhabenstandort wird durch die bereits erfolgte sowie die noch geplante Wohngebietsentwicklung sowie die weiteren geplanten bzw. bereits teilweise umgesetzten Nutzungen (u. a. Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen, Kindertagesstätte) zukünftig eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen.
- Mit der aktuell erfolgenden Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters am Neumarkt im Hauptzentrum Emmerich (Eröffnung 2022 geplant) erfolgt eine Stärkung und Weiterentwicklung insbesondere der Nahversorgung im ZVB Hauptzentrum. Obwohl es sich hierbei um einen im EHK Emmerich 2017 nicht explizit als Entwicklungsstandort untersuchten Bereich handelt, wird durch die Ansiedlung des EDEKA die Intention, der im EHK Emmerich 2017 formulierten Entwicklungsvarianten erfüllt (innenstadtnahe Entwicklungsvariante wird erfüllt).

Der Betrieb **EDEKA (inkl. Bäckerei) des Planvorhabens erfüllt** somit die durch das EHK Emmerich 2017 definierten **städtebaulichen Voraussetzungen** sowie die genannten **spezifischen Entwicklungsziele** für den Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“.

Beitrag des Planvorhabens zur wohnortnahen Versorgung

- Nachfolgend wird überprüft, ob der Betrieb EDEKA des Planvorhabens der Versorgungsfunktion des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ entspricht bzw. ob dieses für den Standort eine angemessene Dimensionierung aufweist. Hierzu wird der im EHK Emmerich 2017 definierte, nach wohnortnahen und erweiterten wohnortnahen Bereich differenzierte Versorgungsbereich des perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ zu Grunde gelegt. Die abgegrenzten wohnortnahen und erweiterten wohnortnahen Bereiche entsprechen den obenstehenden Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW 2021 und berücksichtigen die ländliche Prägung Emmerichs bei einer Einwohnerdichte von rd. 385 Einwohnern/je km².
- Bis zum Prognosehorizont 2026 leben im wohnortnahen Bereich 4.203 Einwohner²⁰, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 12,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entspricht. Im erweiterten wohnortnahen Bereich leben weitere 2.537 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 7,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Hinsichtlich der Abschöpfungsquoten verweist der Einzelhandelserlass NRW 2021 darauf, dass „im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein [muss]. Damit verbunden sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens – unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles – einen gewissen Anteil der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreiten“ (Einzelhandelserlass NRW 2021). Der nach der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen oft zitierte Wert von 35 % ist nach dem Einzelhandelserlass 2021 nicht als strikter Schwellenwert zu verstehen, sondern stellt lediglich einen Anhaltspunkt dar (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 74).
- Unter Berücksichtigung der deutlich ländlichen Prägung Emmerichs sowie der besonderen Bedeutung des Betriebs EDEKA (inkl. Bäckerei) des Planvorhabens als Lebensmittelvollsortimenter am perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ „zur Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung im Nordwesten der Stadt Emmerich (insb. auch in den siedlungsräumlich abgesetzten Wohnflächen)“ (EHK Emmerich 2017, S. 93) wird für den wohnortnahen Bereich eine Bindung von 50 % und für den erweiterten wohnortnahen Bereich eine Bindung von 25 % des Kaufkraftpotenzials als fachlich angemessen erachtet.

²⁰ Berechnung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2021 (Stichtag 31.12.2020) sowie Bevölkerungszunahme durch Wohngebietsentwicklung.

Tabelle 9: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnortnahen und im erweiterten wohnortnahen Bereich des Planvorhabens EDEKA (Prognose 2026)

Parameter (Prognose 2026)	zu versorgender Bereich	
	wohnortnah	wohnortnah erweitert
Einwohner	4.203	2.537
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro*	12,1	7,3
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	50 %	25 %
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro*	7,9	
Umsatz Planvorhaben EDEKA und Bäcker (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)* – ohne Berücksichtigung des durch niederländische Kunden bedingten Umsatzes	6,4	

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021, Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2020) sowie Einwohnerprognose durch Wohnbauentwicklung; * Werte gerundet.

- In diesem Zusammenhang ergibt sich ein abschöpfbares Kaufkraftpotenzial von rd. 7,9 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Umsatzprognose der Betriebe EDEKA und des angeschlossenen Bäckers des Planvorhabens i. H. v. max. 6,4 Mio. Euro (Worst Case) im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne 29 % des Umsatzes durch niederländische Kunden) ist diesen demnach ein Bezug auf die Nahversorgung zu attestieren.

Der Betrieb **EDEKA (inkl. angeschlossener Bäcker) des Planvorhabens entspricht der Versorgungsfunktion** des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ bzw. weist eine für den Standort **angemessene Dimensionierung** auf.

Für den Betrieb dm des Planvorhabens ist hinsichtlich der Vorgaben des EHK Emmerich 2017 Folgendes festzuhalten:

- Bei dem geplanten dm-Drogeriefachmarkt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Drogeriewaren). Der geplante Drogeriefachmarkt leistet folglich keinen Beitrag hinsichtlich einer „*deutlichen Verbesserung der qualitativen Nahversorgung sowie des Betriebstypenmixes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel*“.
- Das EHK Emmerich 2017 fordert einen restriktiven Umgang mit weiteren Ansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment neben dem mittlerweile bestehenden ALDI Süd und eines weiteren potenziellen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA - dieser kann absehbar das qualitative Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel optimieren, s. voranstehende Ausführungen).
- Bis zum Prognosehorizont 2026 leben im wohnortnahen Bereich 4.203 Einwohner²¹, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 1,6 Mio. Euro im Sorti-

²¹ Berechnung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2021 (Stichtag 30.06.2021) sowie Bevölkerungszunahme durch Wohngebietentwicklung.

mentsbereich Drogeriewaren entspricht. Im erweiterten wohnortnahen Bereich leben weitere 2.537 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 1,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren. Unter Berücksichtigung der Umsatzprognose des Planvorhabens dm i. H. v. max. 3,0 Mio. Euro im Segment Drogeriewaren (ohne 29 % des Umsatzes durch niederländische Kunden) wird ersichtlich, dass der Umsatz des Planvorhabens die Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren im wohnortnahen und erweiterten wohnortnahen Bereich etwas übersteigt.

- Das Planvorhaben dm übernimmt somit eine Versorgungsfunktion, die über den nach dem EHK Emmerich 2017 vorgesehenen Versorgungsbereich bzw. (wohnortnahen) Nahbereich des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ hinausgeht. Dem Planvorhaben dm ist demnach kein Bezug auf die Nahversorgung zu attestieren. Das Planvorhaben dm entspricht damit nicht der durch das EHK Emmerich 2017 definierten Versorgungsfunktion des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“.

Der Betrieb **dm des Planvorhaben ist somit nicht konform** zu den Entwicklungszielen des EHK Emmerich 2017 für den Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“.

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext hinsichtlich des dm jedoch auch:

- Das Planvorhaben dm übernimmt eine Versorgungsfunktion, die über den nach dem EHK Emmerich 2017 vorgesehenen Versorgungsbereich bzw. (wohnortnahen) Nahbereich des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ hinausgeht. Dies ist jedoch bei Drogeriefachmärkten, welche aufgrund des im Gegensatz zum Lebensmitteleinzelhandel weitmaschigeren Standortnetzes i. d. R. gesamtstädtische bzw. zumindest für mehrere Stadtteile relevante Versorgungsfunktionen übernehmen, durchaus üblich. Der Betrieb dm des Planvorhabens trägt zu einer Verbesserung der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei.
- Unter Berücksichtigung des weitmaschigeren Standortnetzes von Drogeriefachmärkten bzw. der i. d. R. gesamtstädtischen bzw. stadtbezogenen Versorgungsfunktion kann zur Einschätzung der Versorgungsfunktion des geplanten Drogeriefachmarktes das in Kapitel 4.1 abgeleitete Einzugsgebiet herangezogen werden. Bis zum Prognosehorizont 2026 leben im Kerneinzugsgebiet 6.366 Einwohner, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 2,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren entspricht. Im erweiterten wohnortnahen Bereich leben weitere 10.669 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 4,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Drogeriewaren. Unter Berücksichtigung der Umsatzprognose des Planvorhabens dm i. H. v. max. 3,0 Mio. Euro im Segment Drogeriewaren (ohne 29 % des Umsatzes durch niederländische Kunden) wird ersichtlich, dass der Umsatz des Planvorhabens weniger als 50% der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren umfasst. Für das Einzugsgebiet übernimmt das Planvorhaben dm somit eine angemessene Versorgungsfunktion.

Unter Berücksichtigung des weitmaschigeren Standortnetzes von Drogeriefachmärkten kann zur Einschätzung der Versorgungsfunktion des geplanten Drogeriefachmarktes das in Kapitel 4.1 abgeleitete Einzugsgebiet herangezogen werden. Hier zeigt sich, dass das Planvorhaben dm für das Einzugsgebiet eine angemessene Versorgungsfunktion übernimmt.

6.1.3 Ansiedlungsleitsätze

Folgender für das Planvorhaben relevanter Ansiedlungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Emmerich 2017 formuliert:

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

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen. Als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung kann dabei dem Standort Ehemalige Kaserne zukünftig eine besondere Bedeutung bei der Optimierung der qualitativen und wohnstandortnahen Nahversorgung im Emmericher Nordwesten zukommen.

Die tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele herzuleiten“ (EHK Emmerich 2017).

Diesbezüglich ist für das **Planvorhaben mit den Betrieben EDEKA und dm** Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche im Bereich des nach dem EHK Emmerich 2017 angeordneten perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung.
- Die Hauptsortimente des Planvorhabens liegen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (EDEKA) und der Drogeriewaren (dm). Diese werden nach der Emmericher Sortimentsliste als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.
- Der EDEKA und der dm werden durch die bereits erfolgte sowie die noch geplante Wohngebietsentwicklung zukünftig eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und zu einer qualitativen und auch räumlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen.
- Wie obenstehend bereits geprüft, entspricht der Betrieb EDEKA des Planvorhabens der Versorgungsfunktion des perspektivischen Nahversorgungs-

ungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ bzw. weist eine für den Standort angemessene Dimensionierung auf.

- Wie obenstehend bereits geprüft, übernimmt der Betrieb dm des Planvorhabens eine Versorgungsfunktion, die über den nach dem EHK Emmerich 2017 definierten Versorgungsbereich bzw. den (wohntnahen) Nahbereich des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ hinausreicht. Dem Planvorhaben ist demnach kein vorrangiger Bezug auf die Nahversorgung zu attestieren. Dies ist jedoch bei Drogeriefachmärkten, welche aufgrund des im Gegensatz zum Lebensmitteleinzelhandel weitmaschigeren Standortnetzes i. d. R. gesamtstädtische bzw. zumindest für mehrere Stadtteile relevante Versorgungsfunktionen übernehmen, durchaus üblich. Für das in Kapitel 4.1 abgeleitete Einzugsgebiet übernimmt das Planvorhaben dm eine angemessene Versorgungsfunktion.
- Negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und die wohntnahe Grundversorgung sind durch das Planvorhaben EDEKA und dm nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2).
- Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Der Betrieb **EDEKA (inkl. Bäckerei) des Planvorhabens ist konform** zu den im EHK Emmerich 2017 formulierten **Ansiedlungsleitsätzen**.

Der Betrieb **dm des Planvorhaben steht den** im EHK Emmerich 2017 formulierten **Ansiedlungsleitsätzen grundsätzlich nicht entgegen**.

6.1.4 Zwischenfazit

Der Betrieb **EDEKA (inkl. Bäckerei) des Planvorhabens ist konform zum EHK Emmerich 2017**.

Das Planvorhaben dm **ist konform** zu den übergeordneten Entwicklungszielen und **steht den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Emmerich 2017 grundsätzlich nicht entgegen**. Das Planvorhaben dm **ist nicht konform** zu den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandorts des EHK Emmerich 2017.

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen. Die geplante Ansiedlung des dm ist daher stadtentwicklungspolitisch abzuwägen (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

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 leicht positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren insgesamt leicht abgeschwächt. Die Darstellung der absatz-wirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren stellen sich im Worst Case wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026 (Worst Case)		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Emmerich	ZVB Hauptzentrum	24,3	1,7	7
	NVZ Elten	11,3	0,4	3
	sonstige Lagen	63,7	6,4	10
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,9	
GESAMT** (Worst Case)		99,3	9,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; **Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 9,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026 (Worst Case)		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Emmerich	ZVB Hauptzentrum	7,1	2,1	> 20
	NVZ Elten	0,8	0,3	> 20
	sonstige Lagen	5,8	1,9	> 20
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,5		
GESAMT** (Worst Case)		13,8	4,8	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; **Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von max. 4,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Emmerich

Auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Emmerich werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,7 Mio. Euro bzw. max. 7 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,1 Mio. Euro bzw. mehr als 20 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen insbesondere die beiden systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter REWE und EDEKA (perspektivisch).
- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren werden insbesondere durch den geplanten dm-Drogeriefachmarkt induziert und betreffen somit vorrangig den system- und betreibergleichen sowie einzigen Drogeriefachmarkt Emmerichs dm im ZVB Hauptzentrum. Nachrangig sind von den Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren auch die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Hauptzentrum Emmerich ist durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen gekennzeichnet. Darüber hinaus fungiert das Hauptzentrum als wichtigster zentraler Versorgungsbereich Emmerichs als Kultur-, Freizeit- und Verwaltungsschwerpunkt im Stadtgebiet.
- Die Lebensmittelbetriebe REWE und EDEKA (perspektivisch) sowie der Drogeriemarkt dm stellen gleichwohl die wesentlichen Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den ZVB dar. Die Betriebe profitieren aufgrund ihrer Lage von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen des ZVB.
- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Betriebe REWE, EDEKA (perspektivisch) und dm sind marktadäquat aufgestellt.
- Die strukturprägenden Vollsortimenter sowie insbesondere der dm als einziger Drogeriefachmarkt Emmerichs weisen derzeit – insbesondere aufgrund der in Emmerich einkaufenden niederländischen Kunden – eine deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen erreichen die genannten Märkte eine weiterhin marktadäquate Leistungsfähigkeit, so dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes mit einer Umorientierung eines wesentlichen Anteils an Drogeriefachmarkt-Kunden (insbesondere niederländische Kunden) vom ZVB Hauptzentrum zum Vorhabenstandort zu rechnen ist, was sich negativ auf die Kundenfrequenzen im Bereich der Innenstadt Emmerichs auswirken dürfte.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Emmerich** in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten.

Dies gilt auch, sofern REWE seinen Standort im HZ Emmerich aufgeben sollte, da sich die durch REWE gebundenen Umsätze sowohl auf das Planvorhaben als auch die weiteren Anbieter im Stadtgebiet verteilen werden.

Auswirkungen auf das NVZ Elten

Auf die Bestandsstrukturen im NVZ Elten werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. mehr als 20 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter NORMA und NETTO.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden Lebensmitteldiscounter weisen zwar eine unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche auf, stellen aber wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den ZVB NVZ Elten dar und profitieren aufgrund deren Lage von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit den weiteren Betrieben im ZVB.
- Die beiden Märkte verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Lebensmitteldiscounter weisen eine besonders verkehrsgünstige Lage für niederländische Kunden auf, welche das NVZ sowohl aus Süden als auch aus Norden direkt erreichen können. Derzeit weisen die beiden Betriebe daher eine deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass die beiden Lebensmitteldiscounter auch nach den durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen Flächenleistungen erzielen werden, welche deren Fortbestand nicht gefährden.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Elten** in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten.

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum erfolgen, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Emmerich

Auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 6,4 Mio. Euro bzw. max. 10 % und im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,9 Mio. Euro bzw. mehr als 20 % induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. die nächstgelegenen systemgleichen und systemähnlichen Anbieter, wie den östlich des Planvorhabens gelegenen Kaufland, den am Vorhabenstandort gelegenen ALDI Süd, den NETTO an der 's-Heerenberger Straße, den LIDL an der Eltener Straße sowie NETTO und PENNY am Portenhövel bzw. an der Nierenberger Straße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben kommt es zu einer Überschneidung mit den Einzugsgebieten der Wettbewerber. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die meisten der vorstehenden Anbieter auch über Siedlungsbereiche im Kerneinzugsgebiet verfügen, die nicht von Überschneidungen betroffen sind.
- Einige der genannten Lebensmittelmärkte weisen zwar eine unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche auf, profitieren aber insbesondere auch von der niederländischen Kaufkraft. In Folge dieser ist davon auszugehen, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte aktuell Flächenleistungen erzielen, die über dem Durchschnitt des jeweiligen Betreibers liegen.
- Angesichts der im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel monetär sowie prozentual als moderat zu bezeichnenden, auf die strukturprägenden Anbieter der sonstigen Lagen entfallenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen, sind negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren entfallen hohe Umsatzumverteilungen auf die strukturprägenden Anbieter in den sonstigen Lagen – hierbei handelt es sich ausschließlich um strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind – auch unter Berücksichtigung der im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die strukturprägenden Betriebe entfallenden Umsatzumverteilungen – dennoch nicht zu erwarten, da diese Umsatzumverteilungen lediglich das in Lebensmittelmärkten als Randsortiment angebotene Sortiment Drogeriewaren betreffen und diese Sortimente bei den Lebensmittelmärkten nur einen kleinen Teil des Gesamtumsatzes ausmachen.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Emmerich** sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in Emmerich sind nicht zu erwarten.

Für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts in Emmerich sind deutliche Potenziale erkennbar (s. Kapitel 4.2). Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine

Marktaufgabe schließen lassen. Die geplante Ansiedlung des dm ist daher stadtentwicklungspolitisch abzuwägen (siehe Fazit).

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

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:

- Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Düsseldorf aus dem Jahr 2018²² befindet sich der Vorhabenstandort in einem allgemeinen Siedlungsbereich.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen ist das Planvorhaben EDEKA und dm mit dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019 konform.

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

- Im Sinne von „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
- „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

Sortimentsstruktur des Planvorhabens

- Die Hauptsortimente des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sind gemäß „Emmericher Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

²² Bezirksregierung Düsseldorf Regionalplanungsbehörde Dezernat 32 (2018): Regionalplan Düsseldorf, Blatt 3.

- Die Planvorhaben dienen nachweislich der Nahversorgung (siehe oben).

Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb des ZVB Hauptzentrum Emmerich

- Innerhalb des ZVB Hauptzentrum sind zwei Vollsortimenter (REWE und EDEKA), der Drogeriefachmarkt dm sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt. Nach dem EHK Emmerich 2017 (S. 81) kommt dem ZVB Hauptzentrum eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion zu, welche im Bereich der Nahversorgung insbesondere durch die beiden Vollsortimenter und den Drogeriefachmarkt, ergänzt um die spezialisierten Angebotsstrukturen (Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk), gewährleistet wird.
- Nach dem EHK Emmerich 2017 (S. 78) wird bezüglich der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung ausgeführt: *„Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung wird der Standortbereich Ehemalige Kaserne als Entwicklungsoption (perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung)“* ausgewiesen.
- Der im EHK Emmerich 2017 ausgewiesene Standortbereich Ehemalige Kaserne (Entwicklungsoption perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung) übernimmt demnach eine besondere Rolle *„zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung“* (EHK Emmerich 2017, S. 78) sowie bei der *„ergänzenden Versorgung für die wohnstandortnahen Siedlungsbereiche“* (EHK Emmerich 2017, S. 99). Somit kommt gemäß des EHK Emmerich 2017 dem Standortbereich Ehemalige Kaserne die siedlungsstrukturelle Aufgabe zu, die wohnortnahe Grundversorgung abseits der Versorgungsbereiche der ZVB sicherzustellen.
- Der im EHK Emmerich 2017 ausgewiesene Standortbereich Ehemalige Kaserne (Entwicklungsoption perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung) übernimmt aus konzeptioneller Sicht die siedlungsstrukturelle Aufgabe, die Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie westlichen und nördlichen Emmericher Stadtteile (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment und im Drogeriewarenbereich) sicherzustellen (s. hierzu auch Abbildung 3).

- Eine Verlagerung des Betriebes in einen Leerstand²³ bzw. auf eine Potenzialfläche im ZVB Hauptzentrum (bspw. perspektivischer Leerstand REWE) würde zu keiner wesentlichen Verbesserung der Versorgung im ZVB Hauptzentrum führen, da hier sowohl eine Drogeriefachmarkt als auch zwei Vollsortimenter angesiedelt sind. Die Konformitätsprüfung des EDEKA (inkl. Bäckerei) zum EHK Emmerich 2017 hat ergeben, dass der mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.860 m² geplante Betrieb des Planvorhabens im situativ abgeleiteten Versorgungsbereich überwiegend der Nahversorgung dient und eine angemessene Dimensionierung aufweist. Darüber hinaus trägt das Planvorhaben EDEKA zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei. Der Betrieb dm des Planvorhabens weist eine Versorgungsfunktion auf, die über den nach dem EHK Emmerich 2017 definierten Nahbereich hinaus geht. Dies ist jedoch bei Drogeriefachmärkten, welche aufgrund des im Gegensatz zum Lebensmitteleinzelhandel weitmaschigeren Standortnetzes i. d. R. gesamtstädtische bzw. zumindest für mehrere Stadtteile relevante Versorgungsfunktionen übernehmen, durchaus üblich. Der Betrieb dm des Planvorhabens zu einer Verbesserung der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei. Zudem weist das Planvorhaben dm eine für das Einzugsgebiet angemessene Versorgungsfunktion auf.
- Eine Verlagerung des Betriebes ist demnach aus siedlungsstrukturellen Gründen – gemäß der Zielstellungen des EHK Emmerich 2017 für den Standortbereich Ehemalige Kaserne nicht sinnvoll.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt der Betrieb EDEKA und der Betrieb dm des Planvorhabens aus fachgutachterlicher Sicht trotz (perspektivisch) bestehender Potenzialflächen im ZVB unter besonderer Würdigung der siedlungsstrukturellen Gründe die Ausnahmeregelungen des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohornahen Versorgung.

Die Betriebe EDEKA und dm des Planvorhabens sind konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3 Ziel ist festzuhalten:

²³ Der ab August bestehende Leerstand des C&A im Rheinparkcenter wird absehbar nachgenutzt.

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch den Betrieb EDEKA des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst.

Damit entspricht das Planvorhaben EDEKA dem Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben EDEKA und dm ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Emmerich ist die Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters und eines dm Drogeriefachmarktes an der Kaserne Nord geplant. Der EDEKA ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.830 m² (zzgl. Bäckerei 30 m² und 40 m² Café-Bereich) und der dm mit einer Gesamtverkaufsfläche von 780 m² projektiert. Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Emmerich 2017 als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung ausgewiesen.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Der Betrieb **EDEKA** des Planvorhabens ist konform zu den im EHK Emmerich 2017 formulierten **übergeordneten Entwicklungszielen** sowie zu den **formulierten Ansiedlungsleitsätzen**. Darüber hinaus erfüllt der Betrieb **EDEKA** des Planvorhabens die durch das EHK Emmerich 2017 definierten städtebaulichen Voraussetzungen sowie die genannten spezifischen Entwicklungsziele des **Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“** und **entspricht dessen Versorgungsfunktion** bzw. weist eine für den Standort **angemessene Dimensionierung** auf.

Der Betrieb **dm** des Planvorhabens ist konform zu den im EHK Emmerich 2017 formulierten **übergeordneten Entwicklungszielen**, **entspricht jedoch nicht den Entwicklungszielen für den Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“**. Der Betrieb dm des Planvorhabens **steht den** im EHK Emmerich 2017 formulierten **Ansiedlungsleitsätzen grundsätzlich nicht entgegen**.

Das Planvorhaben dm übernimmt eine für das Einzugsgebiet angemessene Versorgungsfunktion.

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die **Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt** sind. Ansiedlungen in den ZVB sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Zudem sind **Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten**, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in den sonstigen Lagen in Emmerich **sind nicht zu erwarten**.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1 Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich in einem allgemeinen Siedlungsbereich. 6.5-1 Ziel wird durch das Planvorhaben erfüllt.

- **6.5-2 Ziel:** Der Betrieb EDEKA und der Betrieb dm des Planvorhabens erfüllt aus fachgutachterlicher Sicht trotz (perspektivisch) bestehender Potenzialflächen im ZVB unter besonderer Würdigung der siedlungsstrukturellen Gründe die Ausnahmeregelungen des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Nahversorgung. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3 Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulicher Bewertung in den Kapiteln 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird durch das Planvorhabens demnach erfüllt.**

Der Betrieb EDEKA des Planvorhabens ist konform zur informellen Planung (EHK Emmerich 2017) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Der Betrieb dm des Planvorhabens ist konform zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Der Betrieb dm des Planvorhabens ist konform zu den im EHK Emmerich 2017 formulierten übergeordneten Entwicklungszielen und steht den Ansiedlungsleitsätzen grundsätzlich nicht entgegen, entspricht jedoch nicht den Entwicklungszielen für den Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“.

Das Planvorhaben dm weist eine Versorgungsfunktion auf, die über den Nahbereich des Nahversorgungsstandortes „Ehemalige Kaserne“ hinaus geht. Der Drogeriemarkt übernimmt jedoch perspektivisch eine für das Einzugsgebiet angemessene Versorgungsfunktion. Zudem trägt das Planvorhaben auch zu einer Verbesserung der (wohnnortnahen) Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei (derzeit nur ein Anbieter in Emmerich).

Bei einer Realisierung des Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist absehbar, dass sodann die Potenziale für Drogeriefachmärkte in Emmerich weitestgehend genutzt sind. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im ZVB Hauptzentrum oder im ZVB NVZ Elten ist daher nicht zu erwarten. Zudem sind Kundenumorientierungen zu Lasten des ZVB Hauptzentrum zu erwarten, welche jedoch nicht auf eine Marktaufgabe schließen lassen.

Letztendlich ist daher stadtentwicklungspolitisch abzuwägen, ob die geplante Angebotsarrondierung durch einen Drogeriefachmarkt am Vorhabenstandort höher zu gewichten ist, als die Ansiedlungsoption eines (weiteren) Drogeriefachmarktes in den ZVB.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Stadt + Handel (2017): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emmerich

SONSTIGE QUELLEN

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (2021): Bevölkerungsstand (Stichtag 30.06.2021).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	10
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	16
Abbildung 4:	Versorgungsgebiet des perspektivischen Nahversorgungsstandorts „Ehemalige Kaserne“ nach EHK Emmerich 2017.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortiments- bereich Nahrungs- und Genussmittel.....	18
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortimentsbereich Drogeriewaren.....	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	20
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB HZ Emmerich am Rhein	22
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Elten.....	23
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	26
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	30
Tabelle 9:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnortnahen und im erweiterten wohnortnahen Bereich des Planvorhabens EDEKA (Prognose 2026).....	37
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	41
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Worst Case)	42

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und

Führer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 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