

AKTUALISIERUNG DER VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

**ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG EINER NETTO-FILIALE IN
EMMERICH-ELTEN ■ KLOSTERSTRASSE 20**

- **BESTANDSFILIALE:** CA. 694 m² VERKAUFSFLÄCHE
 - **SOLL-PLANUNG:** CA. 1.005 m² VERKAUFSFLÄCHE
-

für

Friedhelm May GmbH Grundstücksgesellschaft, Oberhausen

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 16. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Gutachterliche Stellungnahme 06 / 2023	4
1.3	Grundlagen der Untersuchung	5
2.	Marktanalytische Aspekte	8
2.1	Makrostandort Emmerich	8
2.2	Planstandort Netto Klosterstraße 20	9
2.3	Einzugsbereich des Netto-Marktes	11
2.3.1	Kerneinzugsgebiet	11
2.3.2	erweitertes Einzugsgebiet	13
2.3.3	zukünftiges Einzugsgebiet	13
2.4	Verkaufsflächenbestand in Emmerich-Elten	15
2.5	Relevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	17
2.6	Umsatz- und Logistikeffekte im Falle der Erweiterung der Netto- Filiale	17
3.	Verträglichkeitsprüfung	22
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Sortimentsabgleich mit der „Emmericher Liste“	23
3.3	Elemente einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO	24
3.4	Herkunft des Mehrumsatzes der Netto-Filiale im Falle der Verkaufsflächenerweiterung	28
3.5	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich	31
3.5.1	Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten	32
3.5.2	Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Emmerich	34

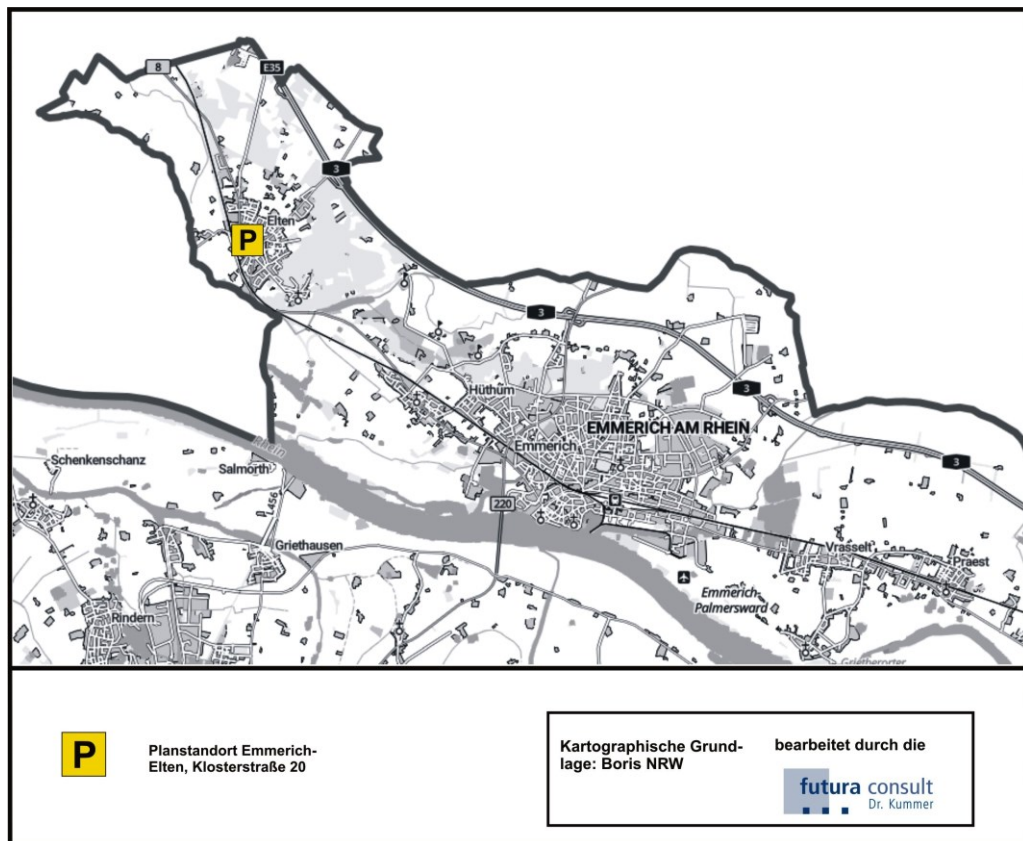
3.6	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden	37
3.7	potentielle sonstige Auswirkungen	37
3.8	Kompatibilität der Planmaßnahme mit den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein	38
4.	Zusammenfassende Bewertung	40

1. Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Aufgabenstellung

In der Stadt Emmerich betreibt die Netto Marken-Discount AG & Co. KG einen Lebensmittel-Discountmarkt im Stadtteil Elten am Standort Klosterstraße 20.

Karte: Standort Netto-Markt Emmerich-Elten, Klosterstraße 20



Der Netto-Markt weist derzeit eine Verkaufsflächengröße von ca. 694 qm auf.

Für den Standort des Netto-Marktes bestehen aktuelle Planungen für eine Umstrukturierung. Im Speziellen ist geplant, die Verkaufsfläche des Netto-Marktes von derzeit ca. 694 qm auf zukünftig ca. 1.005 qm zu vergrößern. Für den Netto-Markt soll somit eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 311 qm zum Tragen kommen.

Als Projektentwickler für das Vorhaben fungiert die Friedhelm May GmbH Grundstücksgesellschaft aus Oberhausen.

Die Zielgröße von ca. 1.005 qm Verkaufsfläche für den Netto-Markt beinhaltet neben den umsatzrelevanten, durch Warenträger bestandenen Flächen auch die Vorkassenzone sowie den Windfang des Marktes.

Hinsichtlich des Warenangebotes des Netto-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass für einen in seiner Verkaufsfläche erweiterten Netto-Markt am Standort Klosterstraße 20 zukünftig ausschließlich solche Sortimentsgruppen angeboten werden sollen, welche bereits heute durch die Vertriebslinie Netto vorgehalten werden. Eine vergrößerte Netto-Filiale würde demzufolge zukünftig ein Angebotsspektrum an Einzelhandelsprodukten präsentieren, welches bereits heute in Netto-Märkten angeboten wird.

Mit der zukünftig geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.005 qm überschreitet der Netto-Markt die Schwelle der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aufgrund der Großflächigkeit der Planmaßnahme soll diese gutachterlich in Bezug auf etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Folgewirkungen beurteilt werden.

Mit der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens zum Planvorhaben wurde Futura Consult durch die Friedhelm May GmbH Grundstücksgesellschaft aus Oberhausen beauftragt.

In Bezug auf das Arbeitsprogramm zum nachfolgenden Gutachten wurde vereinbart, dass in einem ersten Baustein analysiert und dargestellt wird, ob für die geplante Netto-Verkaufsflächenerweiterung eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geltend gemacht werden kann. Da bezogen auf einen Lebensmittelanbieter in der Art einer Netto-Filiale die Möglichkeit für eine betriebliche Atypik nicht gegeben ist, wird in diesem Arbeitsschritt analysiert und dargestellt, ob für das Netto-Vorhaben eine städtebauliche Atypik geltend gemacht werden kann. Aufbauend auf den Analysen zur konkreten

städtebaulichen Situation werden anschließend etwaige Auswirkungen der geplanten Netto-Verkaufsflächenerweiterung auf zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich bzw. in Umlandkommunen analysiert und die diesbezüglichen Ergebnisse dargestellt.

Darüber hinaus werden Zielaussagen bzw. Anforderungen an ein Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem Einzelhandelskonzept ¹ der Stadt Emmerich am Rhein ergeben, berücksichtigt und auf die Planungsabsicht angewandt.

Bezugsmaßstäbe für die Analysen und Bewertungen im Rahmen der nachfolgenden gutachterlichen Stellungnahme stellen insgesamt dar:

- der § 11 Abs. 3 BauNVO
- der Landesentwicklungsplan NRW
- der Einzelhandelserlass NRW
- das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein 2017

Aufgrund der Tatsache, dass städtebauliche bzw. raumordnerische Folgewirkungen eines Einzelhandelsvorhabens nur aus der konkreten marktseitigen Situation abgeleitet werden können, werden im Zuge des Gutachtens sowohl die marktseitigen Bedingungen als auch die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen analysiert und dargestellt.

¹ Stadt und Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, November 2017

1.2 Gutachterliche Stellungnahme 06 / 2023

Zur geplanten Netto-Erweiterung in Emmerich-Elten wurde im Juni 2023 eine Verträglichkeitsanalyse durch Futura Consult erstellt.²

Die im Juni 2023 erarbeitete Verträglichkeitsanalyse ging davon aus, dass der Netto-Markt im Falle der Verkaufsflächenerweiterung eine Verkaufsfläche von ca. 1.004 qm aufweisen würde.

Die im Nachgang an die Erstellung der Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2023 vorgenommenen Detailplanungen haben zu einer geringfügigen Veränderung hinsichtlich der Verkaufsflächengröße der Netto-Filiale geführt. Während im Juni 2023 eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.004 qm geplant war, ist nach neuestem Planungsstand eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.005 qm vorgesehen.

Die nunmehr verfolgte Planung sieht somit vor, einen Quadratmeter mehr Verkaufsfläche als mit Sachstand vom Juni 2023 vorgesehen zu realisieren.

Die nachfolgende Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse greift den neuesten Planungsstand auf und stellt eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.005 qm statt der ursprünglich vorgesehenen 1.004 qm in die Berechnungen und gutachterlichen Bewertungen ein.

Im Vorgriff auf die nachfolgend dargestellten Ergebnisse weist Futura Consult bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sich durch die um einen Quadratmeter Verkaufsfläche veränderte Bewertungsgrundlage keine Änderungen der gutachterlichen Bewertungen im Vergleich zum Erstgutachten vom Juni 2023 ergeben. Wenngleich es bereits unter Plausibilitäts Gesichtspunkten als nachvollziehbar bewertet werden kann, dass eine Veränderung der geplanten Verkaufsflächengröße um einen Quadratmeter (ca. 311 qm neu hinzukommenden Verkaufsfläche anstelle von ca. 310 qm neu hinzukommender Verkaufsfläche gemäß der Planung vom Juni 2023) nicht zu gravierenden Änderungen der

² Futura Consult: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung einer Netto-Filiale in Emmerich-Elten, Klosterstraße 20, Eschweiler, 29. Juni 2023

gutachterlichen Einschätzungen führt, wird die veränderte Verkaufsflächengröße von 1.005 qm nachfolgend sowohl redaktionell als auch hinsichtlich der relevanten Berechnungen in die Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens eingestellt.

1.3 Grundlagen der Untersuchung

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sekundärstatistische Informationen sowie intensive Vor-Ort-Recherchen durch den Gutachter.

Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören neben Planungsunterlagen des Auftraggebers auch Informationen der Stadtverwaltung Emmerich (z.B. Einwohnerdaten) sowie Marktdaten über Kaufkraftniveau und Verbrauchsausgaben.

In die Untersuchungen wurden aktuelle Daten über die Verkaufsflächenbestände im Standortraum einbezogen. Im Speziellen erfolgte eine Erfassung von Verkaufsflächen aus dem Bereich des Kernsortiments eines Netto-Marktes (Nahrungs- und Genussmittel / Drogerieartikel) in Emmerich durch Futura Consult.

Die in Anwendung gebrachte Vorgehensweise ist mit dem Vorteil verbunden, aktuelle und umfassende Daten über die konkrete Marktsituation in Emmerich den Analysen und Bewertungen zugrunde legen zu können. Der aus der markanalytischen Situation abzuleitende raumordnerische und städtebauliche Teil des Gutachtens basiert somit auf einer aktuellen und belastbaren Arbeits- und Datengrundlage.

Fachlich wurde die Vorgehensweise dahin gehend gewählt, das Kernsortiment eines Netto-Marktes aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den Mittelpunkt der Untersuchung zu stellen.

In Bezug auf diesen Aspekt ist sich Futura Consult darüber im Klaren, dass Lebensmittel-Discountmärkte neben diesen Sortimentsgruppen auch

Randsortimente aus anderen Bedarfsstufen (mittel- und langfristiger Bedarf) führen. Diesbezüglich ist jedoch eine von der Marktsituation bei den Kernsortimenten Lebensmittel bzw. Drogeriewaren abweichende Sondersituation gegeben, die aus folgenden Faktoren resultiert.

1. Der Non-Food-Anteil eines Netto-Marktes unterschreitet die Verkaufsflächengröße des Kernsortiments Lebensmittel / Drogerieartikel deutlich.
2. Die für den Non-Food-Anteil eines Netto-Marktes vorgehaltene Verkaufsfläche ist insgesamt kleinflächig. Sie kann im Falle der Umsetzung der Planung in einer Größenordnung von ca. 100 qm angenommen werden.
3. Auf der insgesamt kleinflächigen Non-Food-Fläche werden nach Warengruppen sehr breit gestreute Angebote offeriert. Auf diesen Flächen werden z.B. Sortimente aus folgenden Bereichen angeboten:
 - a. Papier-, Schreibwarenartikel
 - b. Bekleidung, sonstige Textilien
 - c. Schuhe, Lederwaren
 - d. Gartenartikel
 - e. Baumarktsortimente
 - f. Glas, Porzellan, Keramik
 - g. Spielwaren
 - h. Sportartikel, Fahrradartikel, Campingbedarf
 - i. Gardinen, Dekoration, Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche
 - j. Bad-, Gartenmöbel etc.
 - k. Elektro, Leuchten
 - l. Haushaltsgeräte
 - m. Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör
 - n. Fotoartikel
 - o. Uhren, Schmuckartikel
4. Durch die sehr große Spannbreite an Non-Food-Angeboten kommt es zu dem Effekt, dass sich die diesbezüglichen Umsätze nach einzelnen Non-Food-Warengruppen auf sehr viele „Einzelumsätze“ verteilen.

Die insgesamt sehr breite Streuung in Bezug auf die angebotenen Non-Food-Waren auf einer Fläche von z.B. 10 m x 10 m lässt dabei in der Regel bereits

unter Plausibilitäts Gesichtspunkten den Schluss zu, dass städtebaulich relevante Wirkungen solch kleiner Teilflächen, die auf eine Vielzahl von Sortimenten verteilt sind und zudem nach Einkaufswochen wechseln, nicht zu erwarten sind.

2. Marktanalytische Aspekte

2.1 Makrostandort Emmerich

Die zentralörtliche Gliederung in der Bundesrepublik Deutschland basiert auf einer Einteilung von Städten und Gemeinden in Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Innerhalb des Kreises Kleve übernimmt die Stadt Emmerich am Rhein (ca. 32.800 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums. Diese Funktionseinstufung bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, teilweise auch des langfristigen Bedarfs vorgehalten werden.

Die bevölkerungsmäßig stärkste Ortslage stellt der Zentralort Emmerich (ca. 20.050 Einwohner) dar. Den bevölkerungsmäßig zweitgrößten Stadtteil stellt der Ortsteil Elten, in dem der für die Erweiterung vorgesehene Netto-Markt liegt, mit ca. 4.700 Einwohnern dar. Die Ortslage Hüthum weist eine Mantelbevölkerung von ca. 3.250 Einwohnern auf. Geringere Einwohnerzahlen von jeweils (deutlich) weniger als 2.000 Einwohnern weisen die Emmericher Stadtteile Praest, Vrasselt, Klein-Netterden, Dornick und Borghees auf.³

In Bezug auf mittelzentrale Versorgungstätigkeiten befindet sich Emmerich in einer Konkurrenzsituation zur auf der südlichen Rheinseite gelegenen Stadt Kleve, welche ebenfalls wie Emmerich als Mittelzentrum eingestuft ist.

In Bezug auf die innerstädtische Zentrenstruktur im Einzelhandel existieren in Emmerich am Rhein Versorgungsschwerpunkte und -zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen.

Den städtebaulich und funktional wichtigsten Versorgungsstandort stellt die Innenstadt des Zentralortes Emmerich dar, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt. Der Bedeutung der Innenstadt von

³ Quelle: Stadt Emmerich, Stand der Daten: Februar 2023

Emmerich entsprechend wird diese im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich als Hauptzentrum ausgewiesen.

Ein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist weiterhin in der Ortsmitte des Stadtteils Elten vorhanden. Der hier vorhandene Funktionskern wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der Netto-Markt, für den die Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.005 qm geplant ist, liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Elten.

Nach Erkenntnissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein ist im Bereich des lebensmittelorientierten Einkaufs eine Kaufkraftbindung von ca. 119 % in Emmerich am Rhein gegeben.⁴ Als ein begründender Faktor für den zu verzeichnenden Bedeutungsüberschuss im Bereich des Einkaufs von Lebensmitteln kann auf die Grenznähe von Emmerich zu Siedlungsgebieten der Niederlande hingewiesen werden. Die gegebene Grenznähe führt dazu, dass im Lebensmittelbereich in durchaus erheblichem Umfang Einkäufe von in den Niederlanden wohnenden Personengruppen in der Stadt Emmerich - hierunter auch solche beim Netto-Markt in Elten bzw. weiteren in Elten ansässigen Lebensmittelbetrieben - praktiziert werden.

2.2 Planstandort Netto Klosterstraße 20

Der Standort der für die Erweiterung vorgesehenen Netto-Filiale befindet sich in Emmerich im Stadtteil Elten an der Klosterstraße zwischen Wilhelmstraße und Eltener Markt.

⁴ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, 11 / 2017, S. 49

Der Planstandort des Netto-Marktes liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Münster.

Bei der durch Netto besetzten Immobilie handelt es sich um einen Standort, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte von Emmerich-Elten (Nahversorgungszentrum) liegt.

Im Umfeld der Planstandortes befinden sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte Emmerich-Elten sowie Gebäude mit Wohnnutzung.

Zu den benachbarten gewerblichen Nutzungen gehört - direkt gegenüber der Zufahrt zum Netto-Grundstück - das Restaurant Sale e Pepe. Weitere gewerbliche Anbieter im Umfeld stellen zudem Uhren Riepe, ein Küchenstudio, ein Saunastudio sowie das Eltener Wirtshaus dar.

Der Netto-Markt stellt einen Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte von Emmerich-Elten dar.

Photo: Netto-Filiale Emmerich-Elten, Klosterstraße 20



Die der Netto-Filiale zugeordneten Parkplätze befinden sich vor dem Filialgebäude sowie seitlich hiervon.

Für Fahrradkunden stehen – in der Nähe des Eingangsbereichs am Filialgebäude – mehrere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

Innerhalb eines Nahbereichs von ca. 700 m (Radius) um den Planstandort ist ein Bevölkerungspotential von ca. 3.300 Einwohnern vorhanden. Dieses Potential erhöht sich bei einem Blick auf einen Radius von ca. 1.000 m um den Planstandort auf insgesamt ca. 3.750 Einwohner. ⁵

2.3 Einzugsbereich des Netto-Marktes

2.3.1 Kerneinzugsgebiet

Das Einzugsgebiet der Netto-Filiale wird von grundsätzlichen Faktoren, die durch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung beeinflusst werden, als auch von der konkreten Markt- und Wettbewerbssituation im relevanten Siedlungsbereich von Emmerich bestimmt.

Als Faktoren von eher grundsätzlicher Bedeutung sind zu nennen:

- Die Aktionsradien, die seitens der Verbraucher beim Einkauf von Lebensmitteln akzeptiert werden, sind in der Regel geringer als die beim Einkauf von Waren des mittel- oder langfristigen Bedarfs. ⁶
- Von erheblicher Bedeutung ist die Qualität des Mikrostandortes eines Lebensmittelversorgers. Zu den diesbezüglichen Attraktivitätsfaktoren

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt: Online-Rechner Einwohner, www.einwohner.nrw.de

⁶ So ist die Bereitschaft der Verbraucher, für den Einkauf von z.B. Möbeln etc. weitere Wege in Kauf zu nehmen, deutlich stärker ausgeprägt als die Bereitschaft zur Überwindung solcher Distanzen für den Einkauf von Waren des Grundbedarfs. Beispielhaft ausgedrückt: eine halbe Stunde Fahrzeit wird z.B. beim Einkauf eines mehrere Tausend EUR teuren Möbelstücks durchaus akzeptiert, eine gleich ausgeprägte Bereitschaft existiert jedoch nicht, wenn z.B. Waren des Lebensmittelbereichs eingekauft werden.

zählen z.B. die Erreichbarkeit sowie Synergiewirkungen zu – sofern vorhanden – anderen Anbietern im Umfeld (Agglomerationseffekte).

- Die Ausdehnung der Einzugsgebiete von Angebotsstandorten im Lebensmittelbereich wird durch die Lagebeziehungen zu Konkurrenzstandorten stark beeinflusst.
- In Siedlungsbereichen, die ganz oder teilweise dörfliche Strukturen aufweisen, führt die Siedlungsstruktur oftmals zu eher großen Einzugsgebieten von Lebensmittel-Anbietern, während in Bereichen mit durchgängig urbaner Prägung oftmals kleiner dimensionierte Einzugsgebiete zu verzeichnen sind.
- Neben der Bedeutung der Konkurrenzstandorte ist die Marktstärke eines Anbieters von Bedeutung. Diese wird neben der Betreiberkompetenz auch von der Größe der Verkaufsfläche mit bestimmt.

Als spezifische Faktoren des Planvorhabens in Emmerich-Elten, die dessen Einzugsgebiet sowie Marktchancen beeinflussen werden, sind folgende Faktoren zu nennen:

- Der Netto-Markt weist einen Standort in zentraler Lage des Emmericher Stadtteils Elten innerhalb des dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum Elten) auf.
- Dem Nahversorgungszentrum Elten kann aufgrund seiner auf den Stadtteil Elten gerichteten Versorgungstätigkeit ein Bevölkerungspotential von ca. 4.700 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet zugeordnet werden.
- In Bezug auf die vom Netto-Markt ausgeübten Versorgungstätigkeiten ist zu berücksichtigen, dass diese von im Umfeld weiterhin vorhandenen Anbietern – z.B. Norma im zentralen Versorgungsbereich Emmerich-Elten sowie Penny an einem außerhalb des zentralen

Versorgungsbereichs gelegenen Standort an der Bleeker Straße – beeinflusst bzw. eingeschränkt werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb einer Netto-Filiale erforderliche Potentialbasis gegeben ist.

2.3.2 erweitertes Einzugsgebiet

Neben Zuflüssen von Kaufkraft aus dem Kerneinzugsgebiet ergeben sich Marktchancen für die Netto-Filiale in Emmerich-Elten auch dadurch, dass zur Generierung von Umsatz weitere Zielgruppen angesprochen werden können.

Zu nennen sind diesbezüglich:

- Personen mit Wohnsitz in den Niederlanden, welche zukünftig - wie auch bereits derzeit - beim Netto-Markt an der Klosterstraße einkaufen werden.
- die Arbeitsbevölkerung im Standortraum (Ortsmitte Elten), welche in einzelnen Fällen einen Wohnsitz außerhalb von Elten bzw. der Stadt Emmerich aufweist und die z.B. vor einer Fahrt nach Hause Einkäufe bei der Netto-Filiale an der Klosterstraße tätigt sowie
- Verkehrsteilnehmer im Standortraum, die zumindest teilweise außerhalb des Kerneinzugsgebietes wohnen, fallweise jedoch bei der Netto-Filiale an der Klosterstraße einkaufen.⁷

2.3.3 zukünftiges Einzugsgebiet

In Bezug auf die zukünftige Situation ist aus Sicht von Futura Consult zu erwarten, dass sich durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale an

⁷ Zwischen den genannten Zielgruppen können Überschneidungen bestehen. So kann ein Verkehrsteilnehmer im Standortbereich in einer Nachbarkommune wohnen und einen Arbeitsplatz in der Ortsmitte von Elten aufweisen.

der Klosterstraße um ca. 311 qm keine räumliche Ausdehnung des derzeitigen Einzugsgebietes ergeben wird.

Für diese Einschätzung sprechen folgende Gründe:

- Die Erweiterung um ca. 311 qm Verkaufsfläche wird nicht mit einer Veränderung des Sortimentes verbunden sein, so dass sortimentsbedingte Einflüsse auf das Einzugsgebiet nicht eintreten werden.
- Aufgrund eines auch im Falle der Erweiterung im Vergleich zu heute unveränderten Sortiments wird eine Erweiterung der Bestandsfiliale des Netto-Marktes um ca. 311 qm nicht ausreichen, um wesentliche Markt- und Wettbewerbsfaktoren nachhaltig zu beeinflussen. Dies gilt z.B. in Bezug auf die in Emmerich-Elten vorhandenen Wettbewerber des Netto-Marktes.
- Der geplante Umbau der Netto-Filiale wird nicht zu einem grundsätzlich anderen Marktauftritt der Filiale führen. Zwar dürfte es kundenseitig als angenehm empfunden werden, wenn innerhalb des Marktes mehr Bewegungsfreiheit entsteht und die Warenpräsentation großzügiger gestaltet ist, dieser Effekt dürfte jedoch nicht zu einer grundsätzlich anderen Wahrnehmung des Marktes führen.

Aus vorstehenden Faktoren ist aus gutachterlicher Sicht abzuleiten, dass eine über das heutige Einzugsgebiet hinausgehende Erstansprache von Kunden aus Siedlungsbereichen, die derzeit nicht auf die Netto-Filiale an der Klosterstraße hin orientiert sind, nicht zu erwarten ist.

Mit Blick auf die dargestellte Markt- und Wettbewerbssituation ist aus der gutachterlichen Sicht zu erwarten, dass es der Netto-Filiale an der Klosterstraße

gelingen wird, eine stärkere Marktdurchdringung innerhalb des bereits derzeitig angesprochenen Einzugsgebietes zu erzielen.⁸

2.4 Verkaufsflächenbestand in Emmerich-Elten

Innerhalb des Emmericher Stadtteils Elten werden Versorgungsleistungen des lebensmittelnahen Einkaufs maßgeblich von folgenden Anbietern erbracht:

- Netto / Klosterstraße (= Planstandort)
- Norma / Emmericher Straße
- Penny / Beeker Straße

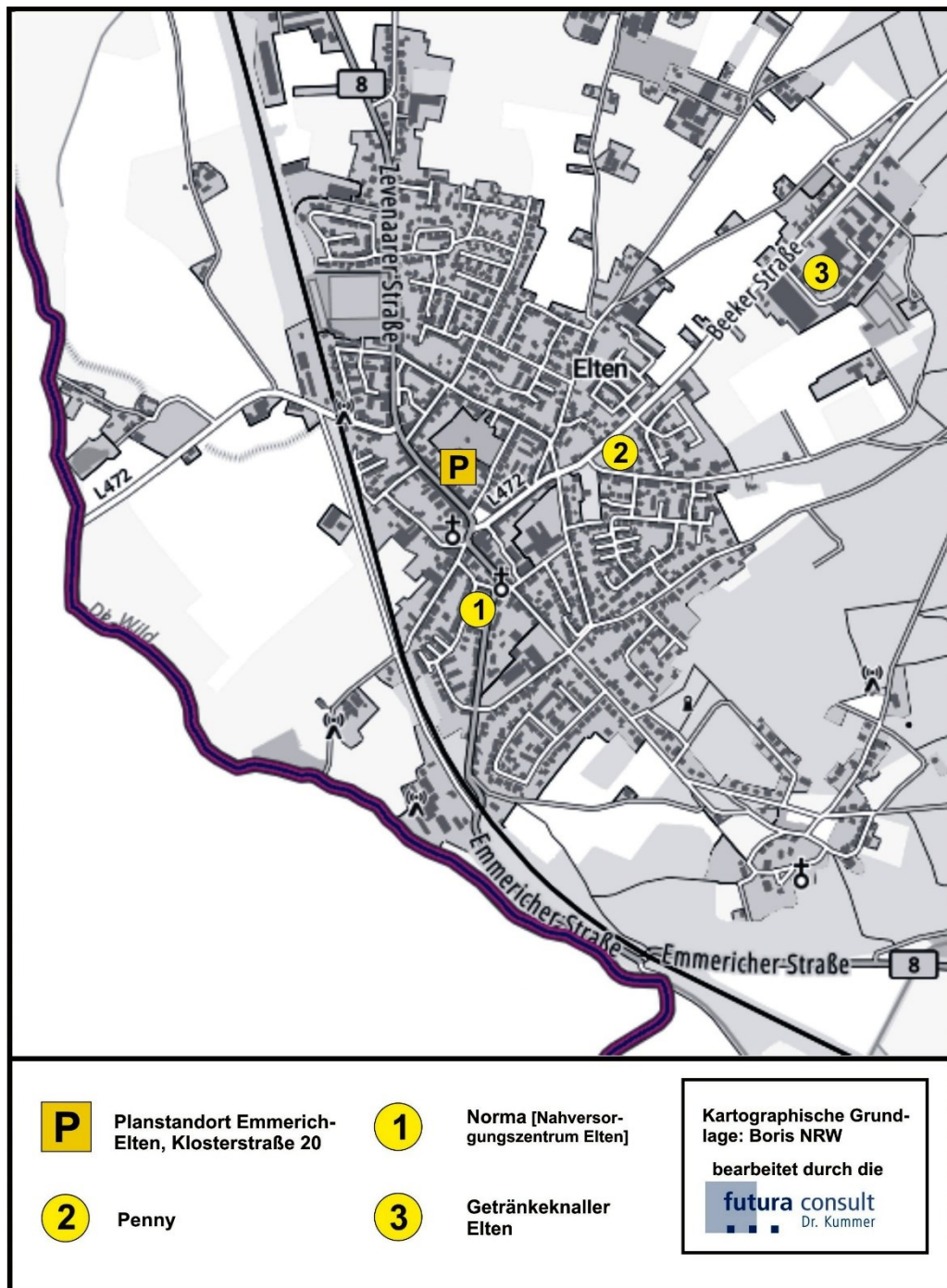
Die Anbieter Netto und Norma weisen einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Elten auf. Der Penny-Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Neben den genannten Anbietern ist in Elten ein Getränkemarkt am Standort Groenlandstraße ansässig.⁹

⁸ Eine Quantifizierung des zu erwartenden Mehrumsatzes sowie der sich hieraus für einzelne Marktteilnehmer bzw. Standortlagen ergebenden Umsatzzumlenkungen erfolgt in Fachkapitel 3.4

⁹ Neben den benannten Anbietern sind in Elten weiterhin einige kleinteilige Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel ansässig, hierunter z.B. zwei Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckerei / Café) bzw. ein Lotto-Toto-Anbieter mit einem Teilsortiment mit Tabakwaren in der Ortsmitte von Elten (Quelle; Bestandserhebungen durch Futura Consult im Juni 2023).

**Karte: Besatz mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl) in
Emmerich-Elten**



2.5 Relevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das relevante Nachfragepotential für den Netto-Markt ergibt sich aus der Multiplikation

- der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Warengruppe gewichtet mit dem Kaufkraftniveau in Emmerich mit
- der Einwohnerzahl im Kerneinzugsgebiet

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass dem Planvorhaben ein Nachfragevolumen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel von insgesamt ca. 12,5 Mio. EUR zur Verfügung steht.

Das ermittelte Nachfragepotential ergibt sich aus der Gewichtung der relevanten Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel (ca. 2.944 EUR), multipliziert mit dem Kaufkraftniveau in Emmerich (ca. 90,55 % des Bundesdurchschnitts) sowie der angeführten Einwohnerzahl von ca. 4.700 Personen im Kerneinzugsgebiet.¹⁰

Neben dem ermittelten Nachfragepotential durch in Emmerich-Elten wohnenden Personen stehen dem Vorhaben die bereits angesprochenen weiteren Umsatzquellen - hierunter auch durch Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden - zur Verfügung.

2.6 Umsatz- und Logistikeffekte im Falle der Erweiterung der Netto- Filiale

Einen erheblichen Faktor für die Frage zu erwartender Auswirkungen der geplanten Netto-Filialerweiterung auf zentrale Versorgungsbereiche stellt der zu

¹⁰ Quelle: Verbrauchsausgaben nach Fachsparten und handelsrelevante Kaufkraftniveaus der IFH retail consultants (2022), Bevölkerungsangaben Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

erwartende Mehrumsatz im Falle der Erweiterung um ca. 311 qm Verkaufsfläche dar.

Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass durch Netto im Falle der Vergrößerung der Verkaufsfläche der Filiale keine Veränderungen des Sortimentes geplant sind. Hieraus ist abzuleiten, dass keine zusätzlichen Umsatzeffekte, die sich durch eine Ausweitung der Sortimentsbreite- bzw. -tiefe ergeben würden, zu erwarten sind.

Zudem ist aus der gutachterlichen Sicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet der Netto-Filiale im Falle der Verkaufsflächenerweiterung dem heutigen Einzugsgebiet entsprechen wird, so dass sich keine Umsatzmehreffekte aufgrund eines sich räumlich ausdehnenden Einzugsgebietes ergeben werden.

Dennoch ist aus der gutachterlichen Sicht zu erwarten, dass trotz eines gegenüber heute unveränderten Sortiments und eines gleich bleibenden Einzugsgebietes eine Erhöhung der Umsatzleistung der Netto-Filiale eintreten wird.

Dieser Effekt dürfte daraus resultieren, dass

- einzelne Einkaufsvorgänge, welche derzeit auf andere Anbieter im Umfeld der Netto-Filiale gerichtet sind, in Richtung der Netto-Filiale umgelenkt werden und
- durch eine verbesserte Warenpräsentation innerhalb des Netto-Marktes Kaufanreize im Einzelfall zusätzlich entstehen.

Neben den Umsatzeffekten sind – in Bezug auf Kosten reduzierende Effekte – Verbesserungen der Logistikabläufe im Falle der Netto-Filialerweiterung zu erwarten.

Die Logistikeffekte einer vergrößerten Verkaufsfläche werden folgende sein:

- Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes wird für die Kunden des Marktes mehr Bewegungsfreiheit im Inneren des

Baukörpers entstehen und ein kundenseitig als angenehmer empfundenes Einkaufsverhalten ermöglicht. Mit dem angestrebten Effekt verbindet das Unternehmen Netto die Erwartung, die Kundenakzeptanz positiv zu beeinflussen.

- Eine auf ca. 1.005 qm Verkaufsfläche vergrößerte Netto-Filiale ermöglicht den Einsatz einer größeren Zahl von Kühlmöbeln. Dies ist mit dem Vorteil verbunden, dass – bei vergleichbarem Angebotssektum – nur noch einmal morgens vor Geschäftsöffnung eine Bestückung der Kühlmöbel erforderlich ist. Hierdurch kann dem derzeit vorhandenen Effekt, dass die Kühlmöbel an verkaufstarken Tagen während des Geschäftsbetriebes ein zweites Mal befüllt werden müssen, entgegengewirkt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale sowohl mit logistischen Entlastungen, die Kosten mindernde Wirkungen hervorrufen werden, als auch mit einer Erhöhung der Umsatzleistung verbunden sein wird.

Im Ergebnis würde für den Netto-Markt an der Klosterstraße eine Verkaufsflächengröße realisiert, welche für die Vertriebsform eines Lebensmittel-Discounters unter heutigen Bedingungen für eine nachhaltige Marktverankerung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Markt- und Wettbewerbsbedingungen besitzt der Netto-Markt aus der gutachterlichen Sicht die nachfolgend dargestellte Umsatzerwartung.¹¹

Die Berechnungen wurden nach einer Umsatz-Normalvariante sowie nach einem Umsatz-Maximalvariante durchgeführt.

¹¹ Die Einschätzung der Umsatzleistung des Netto-Marktes erfolgte durch Futura Consult.

Umsatzerwartung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße 20 in Emmerich-Elten pro Jahr											
Anbieter	Sortimentsbereich	Ist-Situation			Soll-Planung					wettbewerbsrelevanter Umsatz ³⁾	
		VK-Fläche ca. qm	Raumleistung ¹⁾	Umsatz p.a. Mio. EUR	Normalvariante			Maximalvariante		Normal-variante Umsatz p.a. Mio. EUR	Maximal-variante Umsatz p.a. Mio. EUR
					VK-Fläche ca. qm	Umsatz p.a. Mio. EUR	Raumleistung ¹⁾	Umsatz p.a. Mio. EUR	Raumleistung ¹⁾		
Netto	NuG ²⁾ / Drogerieartikel	620	4.750	2,9	900	4,2	4.717	4,4	4.861	1,30	1,43
	sonstige Sortimente non-food	74	4.750	0,4	105	0,5	4.717	0,5	4.874	0,15	0,16
	insgesamt	694	4.750	3,3	1.005	4,7	4.719	4,9	4.862	1,45	1,59
insgesamt		694	4.750	3,3	1.005	4,7	4.719	4,9	4.862	1,45	1,59

1) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr

2) NuG = Nahrungs- und Genussmittel

3) = zukünftiger Umsatz des Netto-Marktes abzüglich des Umsatzes, der bereits derzeit generiert wird
bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Berechnungen der Normalvariante ist zu erwarten, dass die Netto-Filiale zukünftig einen Umsatz von insgesamt ca. 4,7 Mio. EUR p.a. erzielen wird. Hiervon dürften ca. 4,2 Mio. EUR p.a. auf das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel sowie ca. 0,5 Mio. EUR p.a. auf sonstige Sortimente einschließlich der Randsortimente mit wöchentlich wechselnden Aktionsartikeln entfallen.

Die bei der Normalvariante berücksichtigten Flächenproduktivitäten können im Falle eines maximalen betriebswirtschaftlichen Erfolges des Betreibers höher ausfallen. Diesen Umstand berücksichtigt die Maximalvariante, der eine höhere Flächenproduktivität als bei der Normalvariante zugrunde liegt. Im Ergebnis stellt diese Modellrechnung die maximale Obergrenze der aus der gutachterlichen Sicht zu erwartenden Umsätze dar, die eher nicht erreicht wird, jedoch dennoch berechnet wird, um die Bandbreiten etwaiger Auswirkungen der Planmaßnahme abzudecken.

Im Falle der Maximalvariante würde die Netto-Filiale einen Umsatz von insgesamt ca. 4,9 Mio. EUR p.a. erzielen. Hiervon dürften ca. 4,4 Mio. EUR p.a. auf das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel sowie ca. 0,5 Mio. EUR p.a. auf sonstige Sortimente einschließlich der Randsortimente mit wöchentlich wechselnden Aktionsartikeln entfallen.

Der Mehrumsatz, welcher im Falle der Neupositionierung und Verkaufsflächen-erweiterung der Netto-Filiale auf ca. 1.005 qm Verkaufsfläche gemäß der Umsatz-Normalvariante zu erwarten ist, beträgt für das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel ca. 1,3 Mio. EUR p.a.

Im Falle der Umsatz-Maximalvariante beträgt der Mehrumsatz der Netto-Filiale für das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel ca. 1,4 Mio. EUR p.a.

3. Verträglichkeitsprüfung

3.1 Vorbemerkung

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind

"... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden"

Unabhängig von Standortlagen in Kerngebieten bzw. in für Einzelhandel festgesetzten Sondergebieten können großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Baugebietstypen, in denen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich möglich sind, zugelassen werden, wenn die in der Regelvermutung des Gesetzgebers unterstellten negativen Auswirkungen auf Städtebau und Raumordnung nicht zu erwarten sind und somit eine atypische Fallgestaltung vorliegt.

Eine solche atypische Fallgestaltung ist dann gegeben, wenn

„...aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten“ (BVerwG, Urteil v. 3.2.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342, 345f.).

Die durch den Gesetzgeber im § 11 Abs. 3 BauNVO dargelegten Anforderungskriterien an ein Einzelhandelsvorhaben werden nachfolgend auf das Einzelhandelsvorhaben in Emmerich-Elten angewandt.

3.2 Sortimentsabgleich mit der „Emmericher Liste“

Um die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Emmerich am Rhein vornehmen zu können, wurde in 2017 eine gesamtgemeindlich ausgerichtete Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt.¹²

Für die Planungsabsicht zur Erweiterung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße in Emmerich-Elten sind zunächst die Definitionen von in Emmerich am Rhein nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten („Emmericher Liste“) von Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass das Kernsortiment eines großflächigen Netto-Marktes zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten der Rubriken *„Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren), ... Getränke ... Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)“* gemäß der „Emmericher Liste“ zu zählen ist.

Da alle nahversorgungsrelevanten Sortimente als gleichzeitig zentrenrelevant eingestuft werden, ist das Kernsortiment eines großflächigen Netto-Marktes sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevant.¹³

Mit Blick auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum sowie der mit einer solchen Einstufung kompatiblen Versorgungsfunktion des Netto-Marktes mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln ist festzustellen, dass ein Netto-Markt zu der Art von Betrieben des Einzelhandels gehört, welche in einem

¹² Stadt und Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, November 2017

¹³ Stadt und Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, November 2017, S. 114

Mittelzentrum für eine Sicherung der Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlich bzw. erwünscht sind.

Mit Blick auf die heutige bzw. zukünftig zu erwartende Versorgungsfunktion des Netto-Marktes im Falle der Verkaufsflächenerweiterung ist somit festzustellen, dass diese in völliger Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Emmerich am Rhein steht.

3.3 Elemente einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

3.3.1 Betriebliche Besonderheiten

Betriebliche Besonderheiten werden für ein Einzelhandelsvorhaben oftmals dann angenommen, wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes deutlich weniger als 2/3 der geplanten Bruttogeschoßfläche betragen würde.

Futura Consult weist diesbezüglich darauf hin, dass auch für den Fall, dass das Netto-Planvorhaben eine „2/3-Relation“ einhalten würde, hieraus aus der gutachterlichen Sicht kein Hinweis für eine atypische Fallgestaltung abzuleiten ist.

Diese Einschätzung ist auch und vor allem vor dem Hintergrund von grundsätzlichen Überlegungen zu sehen. Würde das formale Unterschreiten eines Verkaufsflächenanteils von 2/3 der Gesamtfläche eines Planvorhabens ein alleine hinreichendes Kriterium für eine atypische Fallgestaltung darstellen, so könnte dieser Effekt bereits dadurch erzielt werden, dass bei jeglicher Planung eine im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche groß dimensionierte Lagerfläche geplant wird.

Eine Beschränkung auf ein schmales Sortiment oder ein besonderer Bezug zu gewerblichen bzw. handwerklichen Nutzungen ist im vorliegenden Fall der geplanten Netto-Erweiterung ebenfalls nicht gegeben.

Insgesamt ist somit aus Sicht von Futura Consult festzustellen, dass sich aus der betrieblichen Situation des Planvorhabens keine Atypik im Sinne des Gesetzgebers ableiten lässt.

3.3.2 konkrete städtebauliche Situation

- vgl. auch Karte am Ende des Fachkapitels -

Eine aus Sicht von Futura Consult andere Situation, die auf eine atypische Fallgestaltung des Planvorhabens schließen lässt, liegt in Bezug auf die konkrete städtebauliche Situation vor.

Diesbezüglich ist nach Einschätzung von Futura Consult eine Atypik gegeben.

Die Standortgegebenheiten machen deutlich, dass sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte von Elten (Nahversorgungszentrum) befindet.

Der Netto-Markt, welcher im Zuge der nunmehr verfolgten Planungen vergrößert werden soll, stellt einen Leitbetrieb der Ortsmitte dar und fungiert als Frequenzbringer für die umliegenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter.

Aufgrund seines Standortes und der ausgeübten Versorgungsleistungen ist der Netto-Markt nicht nur in Bezug auf die von diesem Anbieter ausgeübten Versorgungstätigkeiten mit Lebensmittelangeboten, sondern ebenfalls in Bezug auf städtebauliche Belange als Leitbetrieb der Ortsmitte positiv zu beurteilen.

Zudem ist bei einer auf das Umfeld des Planvorhabens bezogenen Analyse feststellbar, dass sich der Planstandort inmitten des Siedlungskörpers der Ortslage Elten befindet.

Geht man diesbezüglich von einem Radius von 700 Metern ¹⁴ um den Planstandort an der Klosterstraße aus, so ist feststellbar, dass in diesem Bereich ca. 3.300 Menschen wohnen. Dieses Potential erhöht sich dann, wenn man die Betrachtung auf einen Radius von 1.000 Metern erweitert, auf ca. 3.750 Personen.¹⁵ Mit den genannten Kennziffern befinden sich ca. 70,1 % bzw. ca. 79,6 % der Einwohner des Stadtteils Elten im Nahbereich des Planvorhabens von 700 m bzw. 1.000 Metern Radius um den Planstandort.

¹⁴ Ein Radius von 700 Metern um den Standort eines Lebensmittelversorgers wird in urban geprägten Siedlungsbereichen als Indikator für die Nahversorgungstätigkeit des Anbieters herangezogen, in ländlichen Räumen wird meist ein 1.000 m-Radius zugrunde gelegt; vgl. hierzu auch Prüfsystematik der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung der Tragfähigkeit eines Lebensmittelanbieters

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt: Online-Rechner Einwohner, www.einwohner.nrw.de

Karte: 700-m- und 1.000-m-Radien um den Netto-Standort an der Klosterstraße in Emmerich-Elten



Die Lage Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, das hohe Bevölkerungspotential im Nahbereich um den Planstandort sowie die mit dem Vorhaben verbundene Verbesserung der Versorgungsqualität für die

Wohnbevölkerung sind aus Sicht von Futura Consult als Elemente einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

3.4 Herkunft des Mehrumsatzes der Netto-Filiale im Falle der Verkaufsflächenerweiterung

Nachfolgend werden durch Futura Consult Modellrechnungen über die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen im Falle eines jährlichen Mehrumsatzes der Netto-Filiale von ca. 1,3 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalszenario) bzw. eines jährlichen Mehrumsatzes von ca. 1,43 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalszenario) erstellt.

In Ansehung der dargestellten Markt- und Wettbewerbssituation können aus Sicht von Futura Consult folgende Umsatzzumlenkungen im Falle der Netto-Verkaufsflächenerweiterung im relevanten Sortimentsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln erwartet werden.

Umsatzumlenkungen im Falle der Verkaufsflächenenerweiterung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße in Emmerich-Elten - Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel / Drogerieartikel		
Umsatz-Normalszenario		
Umsatzherkunft	Standortbereich / Anbieter	Mio. EUR p.a.
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Emmerich	Kaufland / Normannstraße	0,13
	Netto (1) / Am Portenhövel	0,04
	Penny (1) / Nierenberger Straße	0,07
	Aldi (1) / Bahnhofstraße	0,10
	Lidl / Eltener Straße	0,16
	Netto (2) / 's Heerenberger Straße	0,10
	Aldi (2) / Moritz-von-Nassau-Straße	0,12
	Penny (2) / Beeker Straße	0,17
	sonstige	0,03
	<u>insgesamt:</u>	0,91
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Emmerich	<u>Hauptzentrum Emmerich:</u>	
	Rewe / Hinter dem Schinken	0,03
	Edeka / Neumarkt	0,03
	sonstige	0,01
	<u>insgesamt:</u>	0,07
	<u>Nahversorgungszentrum Elten:</u>	
	Norma / Emmericher Straße	0,14
diffuse Kaufkraftzuflüsse	<u>insgesamt:</u>	0,14
	<u>sonstige Standortlagen in Umlandkommunen:</u>	0,18
insgesamt		1,30

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen im Falle der Verkaufsflächenenerweiterung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße in Emmerich-Elten - Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel / Drogerieartikel		
Umsatz-Maximalszenario		
Umsatzherkunft	Standortbereich / Anbieter	Mio. EUR p.a.
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Emmerich	Kaufland / Normannstraße	0,14
	Netto (1) / Am Portenhövel	0,04
	Penny (1) / Nierenberger Straße	0,07
	Aldi (1) / Bahnhofstraße	0,11
	Lidl / Eltener Straße	0,17
	Netto (2) / 's Heerenberger Straße	0,11
	Aldi (2) / Moritz-von-Nassau-Straße	0,13
	Penny (2) / Beeker Straße	0,19
	sonstige	0,03
	<u>insgesamt:</u>	1,00
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Emmerich	<u>Hauptzentrum Emmerich:</u>	
	Rewe / Hinter dem Schinken	0,03
	Edeka / Neumarkt	0,03
	sonstige	0,01
	<u>insgesamt:</u>	0,07
	<u>Nahversorgungszentrum Elten:</u>	
	Norma / Emmericher Straße	0,16
	<u>insgesamt:</u>	0,16
diffuse Kaufkraftzuflüsse	<u>sonstige Standortlagen in Umlandkommunen:</u>	0,20
insgesamt		1,43

Rundungsdifferenzen möglich

Aus den vorstehenden Tabellen lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen, welche die Neupositionierung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße auslöst, werden Anbieter innerhalb sowie außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen betreffen.
- Nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen ist davon auszugehen, dass die Umsatzumlenkungen, welche in Emmerich

am Rhein Angebotsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen betreffen, ca. 0,91 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalszenario) bis ca. 1,0 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalszenario) betragen werden.

- Die Umsatzzumlenkungen, welche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrum Elten zu erwarten sind, können nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnung in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,14 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,16 Mio. EUR p.a. angenommen werden. Umsatzzumlenkungen zuungunsten des Hauptzentrums Emmerich können in einer Größenordnung von ca. 0,07 Mio. EUR p.a. angenommen werden.
- Die diffusen Kaufkraftzuflüsse werden kumuliert zwischen ca. 0,18 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,20 Mio. EUR p.a. betragen.

Die Umsatzzumlenkungen für einzelne Marktteilnehmer sind der vorstehenden Tabelle detailliert zu entnehmen.

3.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich

Es wurde dargestellt, dass für die in Emmerich-Elten an der Klosterstraße geplante Neupositionierung der Netto-Filiale eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf die konkrete städtebauliche Situation geltend zu machen ist.

Auf dieser Erkenntnis aufbauend wird nachfolgend geprüft, ob das Netto-Vorhaben im Falle der Projektrealisierung mit unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. BauNVO verbunden sein würde, oder ob nicht mit solchen unerwünschten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. BauNVO zu rechnen ist.

Eine im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unerwünschte Situation wäre dann gegeben, wenn durch die Planmaßnahme zur Erweiterung der Netto-Filiale an der

Klosterstraße zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein bzw. in Nachbarkommunen geschädigt würden.

Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt über zwei zentrale Versorgungsbereiche, und zwar:

- die Innenstadt des Zentralortes Emmerich (Hauptzentrum) sowie
- die Ortsmitte des Stadtteils Elten (Nahversorgungszentrum)

3.5.1 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten

Der für die Verkaufsflächenerweiterung vorgesehene Netto-Markt liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Elten.

Der Netto-Markt weist mit einer Verkaufsflächengröße von derzeit ca. 694 eine Betriebsgröße auf, welche nach heutigen Standards als (zu) gering für eine nachhaltige Marktverankerung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Discounters zu bewerten ist.

Die Situation ist somit in Emmerich-Elten derzeit dadurch geprägt, dass ein für die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte wichtiger Anbieter (Netto) derzeit nicht über eine solide Marktverankerung, welche ein nachhaltiges Agieren am Markt ermöglichen würde, verfügt.

Aus der gutachterlichen Sicht kann kein Zweifel bestehen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.005 qm dazu führen wird, dass sich die Marktchancen dieses Anbieters verbessern und eine betriebswirtschaftlich betrachtet stabile Situation des Netto-Marktes erzielt wird.

Eine über betriebswirtschaftlich relevante Aspekte hinausgehende Betrachtung macht zudem deutlich, dass mit der Umsetzung der Planung zur Netto-Erweiterung - städtebaulich betrachtet - die durchweg positiv zu bewertende Wirkung

zur Stabilisierung eines Leitbetriebs des Nahversorgungszentrums Elten verbunden sein wird.

Da davon auszugehen ist, dass das Generieren von mehr Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel mit einer Frequenzsteigerung innerhalb des Nahversorgungszentrums Elten verbunden ist, wird die Realisierung des Planvorhabens zur Erweiterung der Netto-Filiale mit der Wirkung einer Funktionsstärkung des Nahversorgungszentrums Elten verbunden sein.

In Bezug auf den weiterhin in der Ortsmitte von Emmerich-Elten gelegenen Norma-Markt ist festzustellen, dass dieser nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen einen Umsatzverlust zwischen ca. 0,14 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 0,16 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) betroffen sein wird.

Photo: Norma-Filiale im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten, Emmericher Straße 6



Aus der Sicht von Futura Consult ist nicht zu erwarten, dass der Anbieter Norma durch einen ermittelten Umsatzverlust von ca. 0,14 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,16

Mio. EUR p.a. seine Marktpräsenz am Bestandsstandort in Emmerich-Elten in Frage stellen wird.

Die zu erwartende Umsatzzumlenkung für den Norma-Markt bewegt sich ohne Zweifel im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen und nicht in einer städtebaulich relevanten Größenordnung.

Ein Ausscheiden des Norma-Marktes aus dem Marktgeschehen, welches in einem ursächlichen Zusammenhang zur geplanten Netto-Verkaufsflächenerweiterung stehen würde, ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

Eine im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als unerwünscht für einen zentralen Versorgungsbereich zu bewertende Wirkung wird für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten somit nicht nur nicht eintreten, vielmehr wird der gegenteilige Effekt der Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sein.

Mit Blick auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils Elten ist zudem davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Netto-Vorhabens eine Verbesserung der Versorgungsqualität im Bereich des Einkaufs mit Lebensmitteln eintreten wird.

3.5.2 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Emmerich

Eine im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unerwünschte Situation wäre dann gegeben, wenn durch die Planmaßnahme zur Erweiterung des Netto-Marktes am Standort Klosterstraße unerwünschte städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Emmerich ausgelöst würden.

Das Hauptzentrum Emmerich befindet sich südöstlich des Planstandortes in einer Entfernung von ca. 6,7 km.

Die Besitzstrukturen innerhalb des Hauptzentrums Emmerich machen deutlich, dass umfangreichere Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln von den Anbietern REWE und EDEKA angeboten werden. Zudem sind weitere kleinteilige Angebote bzw. solche mit spezieller Zielgruppenansprache im Hauptzentrum vorhanden.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Bewertung etwaiger Umsatzzumlenkungen, welche sich durch ein Einzelhandelsvorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in Umlandkommunen ergeben, sind zunächst folgende Faktoren relevant.

- Als eine erste Kennzahl für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen einer Planmaßnahme wird oftmals ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung aus einem zentralen Versorgungsbereich von 10% angesehen.
- Da ein „10%-Wert“ alleine betrachtet keine hinreichende Aussage über z.B. die Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches, die unter Umständen schon bei Unterschreiten einer Umsatzzumverteilung von 10% eintreten, jedoch ebenfalls bei einem Überschreiten einer Umsatzzumverteilung von 10% nicht eintreten kann, zulässt, sind weitergehende Aspekte bei einer gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen.
- Insbesondere ist von Bedeutung, ob durch eine zu erwartende Umsatzzumlenkung ein „Umschlagen“ von wettbewerblichen Wirkungen in städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu befürchten ist. Ein solches Umschlagen kann z.B. dann befürchtet werden, wenn durch eine Planmaßnahme im Einzelhandel ein Leitbetrieb oder mehrere Leitbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches gefährdet würden und durch deren „Wegbrechen“ ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich eintreten würde.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zu den Umsatzzumlenkungen, welche im Falle der Erweiterung der Netto-Filiale an der Klosterstraße zu erwarten sind,

machen deutlich, dass für den REWE-Markt bzw. den EDEKA-Markt im Hauptzentrum Emmerich mit Umsatzverlusten von ca. jeweils ca. 0,03 Mio. EUR p.a. zu rechnen ist. Für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Emmerich insgesamt sind Umsatzzumlenkungen von ca. 0,07 Mio. EUR p.a. zu erwarten.

Eine solche Umsatzzumlenkung ist als sehr gering zu bewerten und liegt faktisch unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle.

Eine Gefährdung der Anbieter REWE bzw. EDEKA, welche in einem ursächlichen Zusammenhang zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes im Stadtteil Elten um ca. 311 qm stünde, ist aus der gutachterlichen Sicht keinesfalls zu erwarten.

Ein „Umschlagen“ etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen städtebaulich unerwünschten Effekt – z.B. in Form der Gefährdung eines Leitbetriebes oder gar mehrerer Leitbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels im Hauptzentrum Emmerich – ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass unerwünschte Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Blick auf das Hauptzentrum Emmerich nicht zu erwarten sind, wenn der Netto-Markt im Stadtteil Elten um ca. 311 qm erweitert wird.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass im Falle der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes an der Klosterstraße in Emmerich-Elten unerwünschte Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich nicht zu erwarten sind, vielmehr ist eine Funktionssicherung bzw. funktionale Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte von Elten zu erwarten.

3.6 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wäre eine Planmaßnahme unzulässig, wenn durch ihre Realisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden zu befürchten wären.

Da der Netto-Markt – heute wie auch zukünftig – ein Kerneinzugsgebiet aufweist, das sich ausschließlich auf Teilbereiche der Stadt Emmerich, nicht jedoch auf Umlandstädte oder -gemeinden bezieht, werden Umlandstädte oder -gemeinden weder in ihrer zentralörtlichen Funktion, noch in Bezug auf dort vorhandene zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Diesbezügliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

3.7 potentielle sonstige Auswirkungen

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein bzw. in Umlandkommunen nicht zu erwarten sind, wenn der Netto-Markt an der Klosterstraße in der geplanten Weise vergrößert wird.

Darüber hinaus gestellte Anforderungskriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. des Einzelhandelserlasses NRW beziehen sich z.B. auf den Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturhaushaltes bzw. des Verkehrs.

Da das Planvorhaben auf einem Areal angesiedelt werden soll, das bereits langjährig einzelhändlerisch genutzt wird, ist nicht mit unerwünschten Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Veränderungen des Kleinklimas dürften durch die Erweiterung des Netto-Marktes nicht zu befürchten sein.

Mit einer nennenswerten zusätzlichen Belästigung z.B. im Bereich der Lärm- und Abgasemissionen durch zusätzliche Verkehrsbelastungen ist im Falle der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche ebenfalls nicht zu rechnen. Da die Erhöhung der Umsatzleistung auf einem überschaubaren Niveau liegen wird und diese zum erheblichen Teil aus einem erhöhten Einkaufsbon von ohnehin auf den Netto-Markt gerichteten Einkaufsfahrten und keinesfalls ausschließlich aus zusätzlich induzierten Einkaufsfahrten resultieren wird, ist insgesamt nicht mit verkehrlichen Effekten zu rechnen, die sich nennenswert von der heutigen Situation unterscheiden.

3.8 Kompatibilität der Planmaßnahme mit den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein

Zur Steuerung der Einzelhandelsfunktion der Stadt Emmerich am Rhein wurde in 2017 ein gesamtstädtisch ausgerichtetes Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet.¹⁶

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept entwickelt Leitlinien für die Steuerung des Einzelhandels nach Sortimenten und Standorten. Für Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels enthält das Einzelhandelskonzept Festlegungen für die Ansiedlung in bestimmten Standortlagen. Zudem werden die Entwicklungsrestriktionen und -chancen bestimmter Einzelhandelslagen thematisiert.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich verfolgt folgende übergeordnete Ziele:

„Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren“

„Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“

¹⁶ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, 11 / 2017

„Ergänzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“¹⁷

Für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten formuliert das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein die Zielsetzung, den Netto-Markt als wichtigen Leitbetrieb der Ortsmitte in seinen Funktionen zu erhalten bzw. zu stärken.

Mit Blick auf diesen Sachverhalt ist festzustellen, dass die Umsetzung der Erweiterungsplanung für den Netto-Markt an der Klosterstraße eine Entwicklung darstellt, welche durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein explizit empfohlen wird.

Eine Kompatibilität der Planungsabsicht mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein in Bezug auf eine Sicherung der Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Elten ist ohne Einschränkungen gegeben.

Aufgrund der auf eine funktionale Sicherung bzw. Stärkung der Ortsmitte von Elten hinauslaufenden Wirkung, welche mit der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes verbunden sein wird, entspricht das Planvorhaben den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein ohne Einschränkung.

Durch die geplante Netto-Erweiterung bietet sich der Stadt Emmerich am Rhein die Chance, eine im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wünschenswerte und explizit empfohlene Entwicklungsoption umzusetzen.

¹⁷ Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Dortmund, 11 / 2017, S. 77

4. Zusammenfassende Bewertung

Aus Sicht von Futura Consult sind gegen die Absicht, die bestehende Netto-Filiale in Emmerich-Elten am Standort Klosterstraße 20 von derzeit ca. 694 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.005 qm Verkaufsfläche zu erweitern, keine städtebaulichen bzw. raumordnerischen Einwände geltend zu machen.

Diese Beurteilung basiert auf folgenden Analyseergebnissen:

Atypik des Vorhabens:

Die Standortgegebenheiten des Netto-Marktes an der Klosterstraße machen deutlich, dass sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Emmerich-Elten befindet.

Zudem ist feststellbar, dass sich der Planstandort inmitten des Siedlungskörpers der Ortslage Elten befindet.

Geht man diesbezüglich von einem Radius von 700 Metern um den Netto-Standort an der Klosterstraße aus, so ist feststellbar, dass in diesem Bereich ca. 3.300 Menschen wohnen. Dieses Potential erhöht sich dann, wenn man die Betrachtung auf einen Radius von 1.000 Metern erweitert, auf ca. 3.750 Personen. Mit den genannten Kennziffern befinden sich ca. 70,1 % bzw. ca. 79,6 % der Einwohner des Stadtteils Emmerich-Elten im Nahbereich des Planvorhabens von 700 m bzw. 1.000 Metern Radius um den Planstandort

Die Lage Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, das hohe Bevölkerungspotential im Nahbereich um den Planstandort sowie die mit dem Vorhaben verbundene Verbesserung der Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung sind aus Sicht von Futura Consult als Elemente einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten:

Im Falle der Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung ist für den Netto-Markt ein Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln zwischen ca. 1,30 Mio. EUR p.a. (Umsatznormalvariante) bzw. ca. 1,43 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) zu erwarten.

Da davon auszugehen ist, dass das Generieren von mehr Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel mit einer Frequenzsteigerung innerhalb des Nahversorgungszentrums Elten verbunden ist, wird die Realisierung des Planvorhabens zur Erweiterung der Netto-Filiale mit der Wirkung einer Funktionsstärkung des Nahversorgungszentrums Elten verbunden sein.

Da der Netto-Markt gegenwärtig mit einer Verkaufsfläche von ca. 694 qm eine Verkaufsflächengröße aufweist, welche nach heutigen Standards als (zu) gering für eine nachhaltige Marktverankerung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Discounters zu bewerten ist, wird die geplante Verkaufsflächenerweiterung dazu führen, dass ein für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Elten wichtiger Leitbetrieb in seinen Funktionen stabilisiert wird.

In Bezug auf den weiterhin in der Ortsmitte von Emmerich-Elten gelegenen Norma-Markt ist festzustellen, dass dieser nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen von einem Umsatzverlust zwischen ca. 0,14 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bzw. ca. 0,17 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) und somit von nur sehr geringen Umsatzeinbußen betroffen sein wird.

Eine Gefährdung des Norma-Marktes ist in Ansehung der als sehr gering zu klassifizierenden Umsatzzumlenkung nicht zu erwarten.

Eine im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als unerwünscht für einen zentralen Versorgungsbereich zu bewertende Wirkung wird für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten somit nicht nur nicht

eintreten, vielmehr wird der gegenteilige Effekt der Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sein.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Emmerich:

Durch die geplante Neupositionierung der Netto-Filiale werden keinen negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf das Hauptzentrum Emmerich ausgelöst.

Die für diesen zentralen Versorgungsbereich zu erwartenden Umsatzzumlenkungen können in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,07 Mio. EUR p.a. angenommen werden und liegen somit faktisch unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle.

Eine Gefährdung der Anbieter REWE bzw. EDEKA, welche im Hauptzentrum Emmerich die Funktionen von Leitbetrieben ausüben, ist aus der gutachterlichen Sicht keinesfalls zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass unerwünschte Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Blick auf das Hauptzentrum Emmerich nicht zu erwarten sind, wenn der Netto-Markt im Stadtteil Elten um ca. 311 qm erweitert wird.

zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen:

Da der Netto-Markt – heute wie auch zukünftig – ein Kerneinzugsgebiet aufweist, das sich ausschließlich auf Teilbereiche der Stadt Emmerich, nicht jedoch auf Umlandstädte oder -gemeinden bezieht, werden Umlandstädte oder -gemeinden weder in ihrer zentralörtlichen Funktion, noch in Bezug auf dort vorhandene zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Diesbezügliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein:

Für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Elten formuliert das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein die Zielsetzung, den Netto-Markt als wichtigen Leitbetrieb der Ortsmitte in seinen Funktionen zu erhalten bzw. zu stärken.

Mit Blick auf diesen Sachverhalt ist festzustellen, dass die Umsetzung der Erweiterungsplanung für den Netto-Markt an der Klosterstraße eine Entwicklung darstellt, welche durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich explizit empfohlen wird.

Eine Kompatibilität der Planungsabsicht mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich in Bezug auf eine Sicherung der Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Elten ist ohne Einschränkungen gegeben.

Aufgrund der auf funktionale Sicherung bzw. Stärkung der Ortsmitte von Elten hinauslaufenden Wirkung, welche mit der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes verbunden sein wird, entspricht das Planvorhaben den Intentionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich ohne Einschränkung.

Durch die geplante Netto-Erweiterung bietet sich der Stadt Emmerich am Rhein die Chance, eine im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wünschenswerte und explizit empfohlene Entwicklungsoption umzusetzen.

Gesamtbewertung:

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des in Emmerich-Elten an der Klosterstraße 20 ansässigen Netto-Marktes von derzeit ca. 694 qm auf zukünftig ca. 1.005 qm keine unerwünschten raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld der Netto-Filiale werden durch die Verkaufsflächenerweiterung keinen Funktionsverlust erleiden, vielmehr wird

eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Elten zu erwarten sein.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes an der Klosterstraße 20 in Emmerich-Elten von derzeit ca. 694 qm auf zukünftig ca. 1.005 qm zu genehmigen.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.
